

12th August 1960] [Mr. Speaker]

the hon. Member Sri S. B. Adityan from attending the meetings of the Assembly and that therefore the matter should be referred to the Committee of Privileges

Hon. Member Sri Kalyanasundaram has already raised a privilege matter that his arrest under Section 151, Criminal Procedure Code constituted a breach of privilege. I will be taking up this matter on the 18th August. The matter raised by hon. Member Sri P. S. Chinnadurai will also be taken up along with the other matter on the 18th August. Hon. Member Sri P. S. Chinnadurai may give his views on the matter on that day and then I will come to a decision.

SRI P. S. CHINNADURAI : கனம் சபாநாயகர் அவர்களே, ஒரே ஒரு விண்ணப்பம் தெரிவிக்க விரும்புகிறேன். 18-ம் தேதி தங்கள் கருத்தைத் தெரிவிப்பதாகச் சொன்னார்கள். அதற்கு முன்பாக திரு. ஆதித்தன் அவர்களை ஜாமீனில் விடுதலை செய்வதற்கோ, அவரை சென்னை சிறைக்குக் கொண்டுவந்து, சட்ட சபைக்கு வந்து போவதற்கோ கனம் சபாநாயகர் அவர்கள் நடவடிக்கை எடுப்பார்களா?

MR. SPEAKER : ஜாமீனில் விடுதலை செய்வதற்கு என்னிடம் ஏன் விண்ணப்பிக்க வேண்டும்? நீங்கள் கேட்பது தவறான இடத்தில், தவறான ஆகை.

SRI S. M. ANNAMALAI : நான் ஒரு பிரிவினையிலே மோஷனைக் கொடுத்திருக்கிறேன். அது என்ன ஆயிற்று என்று அறிய விரும்புகிறேன்.

MR. SPEAKER : கனம் அங்கத்தினர்தான் இப்பொழுதுதான் கொடுத்திருக்கிறார்கள். இதற்குள்ளே கேட்கிறார்கள். அதைப் பற்றி பத்திரிகைச் செய்தியையும் எங்கள் ரிப்போர்ட்டையும் ஒப்பிட்டுப் பார்க்க வேண்டாமா? கனம் அங்கத்தினர் கொடுத்ததை நான் மறந்துவிடவில்லை. பயப்பட வேண்டாம். It is being examined.

IV.—GOVERNMENT BILL.

THE MADRAS BUILDINGS (LEASE AND RENT CONTROL) BILL, 1959
(L.A. BILL No. 20 OF 1959).

THE HON. SRI V. RAMAIAH: Sir, I move—

“That the Madras Buildings (Lease and Rent Control) Bill, 1959 (L.A. Bill No. 20 of 1959), as amended by the Joint Select Committee, be taken into consideration”.

As the hon. Members are aware, the Joint Select Committee was constituted to consider the various provisions of the Bill. This Committee held ten sittings and examined a large number of memoranda from various associations and individuals and also took evidence from certain witnesses. After examining the provisions of the Bill in great detail, the Committee submitted its report on 30th April 1960. A copy of the report and the draft of the Bill as revised by the Select must have been seen by the hon. Members.

[Sri V. Ramaiah] [12th August 1960]

It has always been the desire of the Government to have the minimum possible interference in matters relating to accommodation and rent. The restrictions that have been there were imposed only because they were found absolutely necessary. The Government have all along been thinking in terms of relaxation of controls whenever such relaxation can be effected without causing undue harassment to the public. The Joint Select Committee also examined the various aspects of this question and recommended the gradual relaxation of controls. The Joint Select Committee recommended that all new residential buildings which may come into existence after the commencement of the new Act should be exempted from both accommodation and rent control. The Committee also recommended that all residential buildings the rent of which is more than Rs. 250 should be excluded from the scope of the Act. These suggestions were made mainly with a view to give a fillip to the house building industry which in the past has not kept pace with the rent of growth of population. The Joint Select Committee also recommended that the formula for the fixation of fair rent should be revised and put on a rational footing. The Committee suggested that the annual rent should be fixed at six per cent of the total cost of construction. The Committee also approved a simple formula for calculating the cost of construction on the plinth area. The following formula has been evolved for this :—

Class I buildings—Rs. 16 per square foot for ground floor.

Rs. 13 per square foot for first floor.

Rs. 12 per square foot for second floor.

Class II buildings—Rs. 13 per square foot for ground floor.

Rs. 10 per square foot for first floor.

Rs. 9 per square foot for second floor.

Class III buildings—Rs. 10 per square foot.

Class IV buildings—Rs. 5 per square foot.

The Committee has also decided that an additional rent of Rs. 2 per square foot be allowed for portions with mosaic flooring with skirting. Allowance will also be made for other factors, like gardens, features of architectural interest, etc. It is thus clear that the intention is not merely to rationalise the system of rent fixation but also to ensure that the landlords get a fair return on their property. The Joint Select Committee also recommended that the owners be permitted to let out portions of houses occupied by them without informing the Accommodation Controller. The Committee also decided that the scope of allotment should be restricted. The Committee has suggested that henceforth houses should be allotted only to such Government servants as are newcomers to the concerned city or town and to persons like technical experts from foreign countries and others for whom we are under some obligation to find accommodation. I also assured the Joint

12th August 1960]

[Sri V. Ramaiah]

Select Committee that the Government would review the position of accommodation control after one year to find out whether accommodation control could be completely dispensed with. The Joint Select Committee also recommended that the life of the new Act should be for three years instead of five years. This was suggested to dispel the fear in the minds of some persons that this piece of legislation is intended to be permanently on the statute book. As I have said earlier, the Government are not interested in having any more control than what is warranted by the circumstances.

The Joint Select Committee has also recommended as a further step towards decontrol, that all non-residential buildings should be excluded from the purview of the Bill both as regards accommodation and rent control. Ever after this recommendation of the Joint Select Committee came to be known, the Government have been receiving numerous representations from various commercial concerns and trade organizations. Even the Southern India Chamber of Commerce made a strong plea for retaining controls. The Associations which have voiced their protests represent practically all forms of commercial activity in the City and the mofussil. The Government have also received a large number of petitions signed by hundreds of tenants of non-residential building protesting against this move. A deputation consisting of representatives of various important trade organisation also made representations. This agitation was spontaneous and the momentum that is gained showed that it was born out of a genuine fear of the consequences of the proposed move. These trade organisations have represented that the exclusion of non-residential buildings from the purview of this Bill will lead to unreasonable eviction of tenants. Their fear is that it will also encourage the landlords to demand exorbitant rents. The Associations feel that this step would take away the security of tenure of the tenants of non-residential buildings and this would extinguish the business initiative of the tenant-businessmen. It may also result in large-scale displacement of tenants from non-residential buildings. Since in most cities different trades are concentrated in certain localities, the displacement of tenants can be a matter of serious concern and it can result in the ruining of the business of several individuals. The exemption of non-residential buildings in thus quite likely to result in the unreasonable eviction of several tenants and also the enhancement of rent apart from large scale displacement of tenants and a great deal of avoidable and unnecessary litigation. The Government have therefore decided that it would only be correct to continue to have controls in respect of non-residential buildings. In coming to this decision the Government have been impelled mainly by the consideration that there should be no unreasonable eviction of tenants. The Government have also had in mind the fact some of the landlords are getting a very low rent from their property. The Government desire that the landlords should not also be made to suffer and receive a very low return. The Government are

[Sri V. Ramaiah]

[12th August 1960]

accordingly working out a simple and rational formula for the fixation of fair rent for residential buildings. This formula will be similar to the formula for non-residential buildings but the rate of interest will be higher 9 per cent instead of 6 per cent. Allowance to be made for considerations of locality, etc., which are so very vital in case of non-residential buildings will be up to 25 per cent of the cost of construction instead of 10 per cent as for residential buildings. The proposed amendment contains the skeleton of this formula and the actual rates are being worked out. This formula will give substantial relief when put into operation to the landlords. The official amendment that I am moving incorporates these changes.

Finally, I must thank the members of the Joint Select Committee for the keen interest that they evinced in its deliberations and the suggestions that they have made during the course of the sittings of the Committee. I am deeply grateful to them for their co-operation. I hope the hon. Members will also appreciate that the Government's only desire is to secure the maximum benefit to the largest number. With these words, I commend the Bill (as amended by the Joint Select Committee) and also the official amendments that I am now moving, for acceptance by the House.

MR. SPEAKER : The motion moved—

“ That the Madras Buildings (Lease and Rent Control) Bill, 1959 (L.A. Bill No. 20 of 1959), as amended by the Joint Select Committee, be taken into consideration.”

May I request the Hon. Minister to circulate his speech may be useful to the Members?

SRI N. K. PALANISAMI : On a point of order, Sir, according to the Rules of the Assembly, Government have given notice of their amendments. We received copies of the Government amendments only yesterday night. What is the convention involved in this?

MR. SPEAKER : What is the point of order that the hon. Member is raising?

SRI N. K. PALANISAMI : Sir, yesterday you were pleased to fix time up to 1 p.m. for giving notice of amendments. But we have received the copies of the Government amendments only yesterday night and we did not have sufficient time to study and give notice of amendments. Thus we were deprived of the opportunity of giving notice of amendments.

MR. SPEAKER : I said yesterday, that hon. Members could give amendments till 1 p.m. At the request of the leader of the Communist Party, I have allowed time for giving amendments till

12th August 1960]

[Mr. Speaker]

3 o'clock this evening. I did not want to restrict. There is nothing wrong in giving amendments now. Hon. Members have enough time to study and speak on the subject. Therefore I want to inform the hon. Members that the Government can give their amendments at any time and they can give amendments even when the Bill is under discussion in the House. And, it has also happened on many occasions.

SRI M. KALYANASUNDARAM : The right to move amendments is for the purpose of improving the Bill. I do not object to the Government giving amendments at the last moment. But we got copies of the Government amendments, a fairly long list covering almost half of the Bill, yesterday night only. Therefore, my submission is that we should be given time for giving amendments to Government amendments till this evening.

MR. SPEAKER : It will not be possible. Hon. Members can give notice of amendments now itself.

SRI M. KALYANASUNDARAM : We did not have sufficient time to examine the amendment. We have to study the amendments and move amendments to Government amendments and for that purpose time may be given till this evening.

MR. SPEAKER : Then it would be difficult for the office to circulate the amendments before this evening. I am sorry.

SRI R. SRINIVASA IYER : I want to know, Sir, under what rule of the Assembly Rules of Procedure the hon. Member, Sri M. Kalyanasundaram wants to move amendments to the Government amendments. There is no provision in the Assembly Rules for moving amendments to amendments moved by another hon. Member.

MR. SPEAKER : I have already replied to it.

THE HON. SRI V. RAMAIAH : If the Hon. Speaker agrees I have no objection to allow four days, two days for the Electricity Board Budget and two days for this Bill, since many hon. Members want to express their mind on the substantive amendments. I am prepared, if you permit Sir, for the general discussion being taken up to-day and the clause by clause consideration being taken up on Monday instead of to-morrow. I am also prepared to fix a time on Sunday morning to receive the hon. Member to express their opinion. I am prepared to have it at 10 a.m. on Sunday in the Committee Room, Legislators' Hostel (Old). I wish the House to take up the Electricity Board Budget for discussion tomorrow.

* Expunged on a motion adopted by the House.

[12th August 1960]

SRI M. KALYANASUNDARAM : Monday is a holiday.

THE HON. SRI V. RAMAIAH : Then let us take it up on Wednesday.

MR. SPEAKER : If the House is agreeable, I have no objection to have the general discussion on this Bill to-day, on Saturday and Tuesday, the Electricity Board Budget and the clause-by-clause consideration of the Rent Control Bill on Wednesday. Meanwhile, I would request the hon. Members to meet the Hon. Minister for Electricity and discuss their amendments.

SRI K. VINAYAKAM : The Joint Select Committee may be convened again and both the Government amendments and the amendments of the hon. Members may be referred to it.

MR. SPEAKER : The Joint Select Committee does not exist. The Hon. Minister will be kind enough to consult the hon. Members informally on the amendments which may be acceptable to the Government.

SRI V. K. RAMASWAMY MUDALIYAR : I request that the Hon. Minister's speech and the revised programme may be circulated to us.

MR. SPEAKER : The speech of the Hon. Minister, and the revised programme, that on Saturday and Tuesday the discussion on the Electricity Board Budget and on Wednesday, the clause-by-clause consideration of the Rent Control Bill will be taken up, may be circulated.

SRI K. VINAYAKAM : If the hon. Members do not meet the Hon. Minister at 10 a.m. on Sunday, i.e., day after to-morrow

. . .

MR. SPEAKER : Those hon. Members who are desirous of meeting the Hon. Minister, may meet and decide informally about the amendments.

SRI S. LAZAR : Sir, just one small suggestion. My personal opinion is, after considering the number of amendments that have been moved to the clauses of this Bill by various hon. Members, that one day is not sufficient to go through the clause-by-clause consideration of the Bill. I suggest that the discussion on the Electricity Board Budget could be taken up to-morrow and the clause-by-clause consideration on Tuesday the 16th instant, so that if the clause-by-clause consideration of the Bill is not over on that day, it could be carried over to the next day and then the discussion on the Electricity Board Budget could be pursued.

MR. SPEAKER : We have no day left free in this session. If hon. Members are willing to sit one afternoon, we shall consider it.

12th August 1960]

SRI S. LAZAR : We are prepared.

MR. SPEAKER : If hon. Members do not take a long time, we can finish the discussion on the Electricity Board Budget in 1½ days and take the remaining half a day for the clause-by-clause consideration of the Bill. But it all depends on hon. Members.

THE HON. SRI V. RAMAIAH : I do not agree to the request of the hon. Member, Sri Lazar. When we take up Electricity Board Budget for discussion, we should complete it before we take up the Bill. I do not want any interruption.

THE HON. SRI R. VENKATARAMAN : Sir, one day for discussion on the Electricity Board Budget would be enough. After all it is a relic of the past, that we discussed Electricity Board Budget when that was prepared by a department of the Government. Now when it has become an autonomous corporation, the powers of this House, the Government and Opposition Members are the same and not very much different. Therefore, it is in the interest of good debate and parliamentary procedure to limit the discussion on an autonomous corporation as little as possible.

SRI V. K. RAMASWAMY MUDALIYAR : It is not only a question of discussing the Budget. In the course of the discussion hon. Members give various suggestions which could help the Corporation to come to a right decision.

MR. SPEAKER : We shall see how things will proceed. To-day we will consider the Bill. To-morrow we will take up the Electricity Board Budget and then see.

SRI M. KALYANASUNDARAM : Sir, I move—

'That under sub-rule (2) of rule 108 of the Madras Legislative Assembly Rules, the Madras Buildings (Lease and Rent Control) Bill, 1959 (L.A. Bill No. 20 of 1959), as amended by the Joint Select Committee be recommitted.'

The amendment was duly seconded.

MR. SPEAKER : The motion and the amendment are before the House for discussion. Now we shall proceed with the discussion on the Bill. Since it is an important Bill, I do not want to unnecessarily curb the right of hon. Members to speak. Still as a large number of hon. Members are likely to participate in the discussion, I fix 15 minutes for each hon. Member. Now, the hon. Member, Sri Sankaran will speak.

* **SRI V. SANKARAN :** கனம் சபாநாயகர் அவர்களே, வாடகைக் கட்டுப்பாடு மசோதாவானது முதன் முதலாக 1949-ல் ஒரு எம்ப்ளென்ஸி மெஷராக சர்க்காரால் கொண்டு வரப்பட்டது. ஆனால் தற்பொழுது அடிக்கடி எம்ப்ளென்ஸியாக எடுக்கப்பட்ட பல நடவடிக்கைகள் வாடஸ் பெறப்பட்டு வந்த போதும் கூட, பல

[Sri V. Sankaran]

[12th August 1960]

தடவைகளிலும் இதற்கு உயிர் கொடுக்கப்பட்டிருக்கிறது. முதலாவதாக 1951-ல் இதற்கு ஒரு அமென்ட்மென்ட் வந்தது. பின்னால் 1955-ல் மறுபடியும் அதற்கு உயிர் கொடுக்கப்பட்டது. பின்னால் பழையபடி 1956-ல் பல திருத்தங்கள் கொண்டு வரப்பட்டன. அப்போது சட்டசபை கலைக்கப்பட்டிருந்ததினால் அந்தத் திருத்தங்கள் சபையில் கொண்டுவரப்பட முடியவில்லை. பின்னால் இவைகளை எல்லாம் சேர்த்து காம்ப்ரகன்சீவ்வாக ஒரு சட்டம் கொண்டுவரப்படும் என்று அமைச்சர் அவர்கள் உறுதிமொழி கொடுத்ததின்படி இப்போது இந்தச் சட்டம் கொண்டு வரப்பட்டிருக்கிறது. இதில் பழையச் சட்டத்தைவிட பல நல்ல மாறுதல்கள் எல்லாம் காணப்படுகின்றன. மேலும் இதில் சில குறைகள் இருந்தாலும் பல நல்ல மாறுதல்கள், பல நல்ல சீர்திருத்தங்கள் செய்திருப்பதை நம்மால் பார்க்க முடிகின்றது. உதாரணமாக இதில் எடுத்துக்கொண்டால், அதாவது 10 (3) என்பதை எடுத்துக்கொண்டால், முன்பு தங்களுக்கு Own occupation என்று எடுத்து Eviction வாங்கியிருந்தாலும் அல்லது வேறு காரணங்களுக்கு Eviction வாங்கினாலும் அவர்கள் நினைத்தால் அந்தக் காரணங்களுக்குப் புறம்பாக நோட்டீஸ் கொடுக்காமல் வாடகைக்கு விட்டுவிடலாம். ஆனால் தற்போது அது தடைசெய்யப்பட்டிருக்கிறது.

(Sri K. Vinayakam in the Chair.)

இரண்டாவதாக “ஃபிக்ஸேஷன் ஆப் ஃபேர் ரென்ட்” என்ற இனத்தை எடுத்துக்கொண்டால் முன்னால் மிகக் குறைவாக இருந்தது. லான்ட் லார்டுகளுக்கு இதனால் மிக கஷ்டங்கள் எல்லாம் இருந்து வந்தன. 1939-40-ஆம் ஆண்டிலிருந்து வந்த நிர்ணயப்படி விகிதத்தையே அடிப்படையாக வைத்து வாடகை நிர்ணயிக்கப்பட்டு வந்தது. அது இப்போது மாற்றப்பட்டு சொந்தக்காரர்கள் அவர்களுடைய கட்டிடம், இடத்தின் மதிப்பையும், அதன் சுற்றுப்புறங்களில் இருக்கின்றவைகளையும் எடுத்து அமெனிடிகளுக்காக 10 சதமானத்தை கால்ட் ஆப் பில்டிங்-கோடு சேர்த்துக்கொண்டு அந்தத் தொகையில் ஆறு சதமானம் வருட வாடகை என்று நிர்ணயம் செய்வதற்கு வசதியாக வகை செய்யப்பட்டிருக்கிறது. அது முக்கியமான அம்சம் என்று சொல்லிக்கொள்ள ஆசைப்படுகிறேன்.

அடுத்தபடியாக, டாக்ஸ்-ஸைப் பொறுத்தளவில் 1946-ல் இருந்ததைவிட அதற்குப் பின்னால் உயர்த்தப்பட்டிருந்தால் அதை வாடகையோடு சேர்த்துக் கொள்வதற்கு வழிவகை செய்யப்பட்டிருக்கிறது. அதோடு அவர்களுடைய சொந்தக் குடும்பங்களில், சேர்ந்தாற்போல், இரண்டு மூன்று வீடுகள் இருந்தால் அதைத் தங்களுடைய குடும்பத்தினர்களின் உபயோகத்திற்காக எடுத்துக்கொள்ள உரிமை அளிக்கப்பட்டிருக்கிறது. மேலும் சொந்தக்காரர் தன்னுடைய மகனுக்கோ அல்லது தன்னுடைய சொந்தக்காரர்களில் யாருக்காவது கொடுக்கவேண்டுமென்று விரும்பினால் அதை எடுத்துக்கொள்வதற்கும் வழிவகை செய்யப்

12th August 1960] [Sri V. Sankaran]

பட்டிருக்கிறது. அதோடு, வாடகையை மணியாடர் மூலமாக அனுப்பினால் அதைப் பெற்றுக்கொள்ள சொந்தக்காரர் மறுத்து விட்டால் அதைக் கண்ட்ரோலர் அவர்களிடம் டெபாஸிட்டாக கட்டி வைக்கவும் வழி வகை செய்யப்பட்டிருக்கிறது. மேலும் பென்டிங் ப்ரொஸீடிங்ஸ் என்று ஏதாவது இருந்தாலும் அப் போதும் புதிதாக எஸ்க்ஷன் மனு கொடுக்க வழி வகை செய்யப் பட்டிருக்கிறது. அதோடு ரிப்பேர் அல்லது ரீகன்ஸ்ட்ரக்ஷன் செய்வதற்கு வேண்டி வீட்டை காலிசெய்து எடுத்துக்கொள்வ தற்கும் வழிவகை செய்யப்பட்டிருக்கிறது. இவற்றையெல்லாம் விட ஒரு முக்கியமான ஒரு நல்ல அம்சம் என்னவென்றால் 35-வது செக்ஷனில், வாடகை உயர்வைக் கருதி 1939-40-ம் வருடத்திய நிர்ணயத்தின்படி வரிகள் கூடுதலாக உயர்த்தப்பட்டிருக்கலாம். அதை நிரந்தரமாக வைத்துக்கொண்டிராமல், புது வகைப்படி இருப்பதற்கு நியாய வாடகைக்கு பெடிஷன் போடுவதற்கு 35-வது செக்ஷனில் வழிவகை செய்யப்பட்டிருக்கிறது. இவைகள் எல்லாம் நல்ல சீர்திருத்தமான அம்சங்கள். இவைகள் எல்லாம் வரவேற்கக்கூடிய அம்சங்களாக இருக்கின்றன என்பதை எடுத்துச் சொல்ல ஆசைப்படுகிறேன். இந்த மசோதாவினுடைய நோக்கங்களை மூன்று முக்கிய பிரிவுகளாக பிரிக்கப்பட்டிருக் கின்றன

Regulation of the letting of buildings, control of rent and prevention of unreasonable eviction.

இந்த மூன்று நோக்கங்களைப்பற்றியும் இந்த மசோதாவின் தலைப்பில் கொடுக்கப்பட்டிருக்கின்ற தலைப்புகளை ஆராய்ந்து பார்த்தால் நல்ல அம்சங்கள் என்னவெல்லாம் இருக்கின்றன என்பது தெரியவரும்.

10-00
a.m.

முதலாவதாக, இந்த அக்காமடேஷன் கண்ட்ரோல் நான் ஏற்கெனவே சொன்னதுபோல எம்ர்ஜென்ஸி ப்ரொவிஷனாக இருந்தது. இன்றைக்கு இருக்கும் நிலைமையைப் பார்த்தால் பொது மக்களுடைய நன்மைக்காக இந்த அக்காமடேஷன் கண்ட்ரோல் ஏற்பாடு இருப்பதாகத் தெரியவில்லை. சர்க்கார் ஆபிஸர்களுடைய நன்மைக்காக மாத்திரம்—ஒரு குறிப்பிட்ட பிரிவினருக்காக மாத்திரம்—சாதகம் செய்வதாக இருக்கிறது. எல்லோருக்கும் நன்மை செய்வதாக இருந்தாலும் நல்லது என்று சொல்லலாம். இது அந்த முறையில் அமையவில்லை. ஒரு சிறு பிரிவினருக்காக மாத்திரம் இந்த அக்காமடேஷன் கண்ட்ரோல் இருப்பதாகத் தெரிகிறது. செலக்ட் கமிட்டியில் மந்திரி அவர்கள் உறுதிமொழி கூறியிருப்பதாக அறிகிறோம். இந்த அக்காமடேஷன் கண்ட்ரோலை ஒரு வருஷத்திற்கு மட்டும் நீடித்து, பின்னால் எடுத்துவிட வழிவகை செய்வ தாகச் சொல்லியிருப்பதாக நாம் அறிகிறோம். இதை ஒரு வருஷத்திற்கு வைத்துக்கொண்டு, பிறகு எடுத்து விடுவதற்குத் தகுந்த ஏற்பாடு செய்ய வேண்டுமென்று கேட்டுக்கொள்கிறேன். நமது உத்தியோகத் தர்களுக்கு பெருமளவில் வீடுகள் கட்டுவதற்கு

[Sri V. Sankaran]

[12th August 1960]

சர்க்காரே உதவியளிக்கவேண்டும். அதோடு அவர்களுக்கு வேண்டிய க்வார்ட்டர்ஸ் எல்லாவற்றையும் சர்க்காரே கட்டிக் கொடுத்து, ஒரு சில ஆபிஸர்களுடைய நன்மைக்காக பொது மக்களுக்கு கஷ்டம் கொடுக்கக்கூடிய வகையில் இருக்கக்கூடிய இந்த அக்காமடேஷன் கண்ட்ரோலை நீடிக்காமல் இந்த ப்ரொவிஷன்னை எடுத்துவிடுவது நல்லது என்று நினைக்கிறேன். அதற்கு முன்பாக வேண்டிய விடுகளை சர்க்காரே கட்டிக்கொடுக்கவேண்டுமென்று கேட்டுக்கொள்கிறேன். ஒரு வருஷத்தில் இதற்கு வேண்டிய நடவடிக்கைகளை எடுத்து அமைச்சர் இந்த provision களுக்கு அவசியமில்லாது செய்து அவர்கள் உறுதிமொழி அளித்துள்ள பிரகாரம் அடுத்த ஆண்டில் இதை எடுத்துவிட வேண்டுமென்று கேட்டுக் கொள்ளுகிறேன்.

அடுத்தபடியாக 'கண்ட்ரோல் ஆப் ரெண்ட்ஸ்'. அதாவது, ஏற்கெனவே 'ராக் ரெண்டிங்' இல்லாமல் இருப்பதற்காக இந்த மசோதா ஏற்கெனவே கொண்டுவரப்பட்டது. அது இப்போது நல்ல முறையில் திருத்தி அமைக்கப்பட்டிருக்கிறது. ஏற்கெனவே சொன்னது போல கட்டிடத்தின் மதிப்பை எடுத்து, கால்ட்டை எடுத்து அந்த மதிப்போடு 'அபிவிட்டெஸூக்காக 10 சதவீதம் அந்த மதிப்பிலே சேர்த்து அதிலே 6 சதவீதம் போடப்படுகிறது. இருபது வருஷம் அல்லது இருபத்தைந்து வருஷத்திற்கு முன்பு 10,000 ரூபாயில் கட்டப்பட்ட ஒரு வீட்டை எடுத்துக்கொண்டால், இப்போது டெப்ரிஸியேஷன் ஒரு Fixed சேட்டுப்படி கணித்தால் அது ஒரு போலஸியாக ஏற்படலாம். நான்கு சதவீதம் டெப்ரிஸியேஷன் என்று வைத்துக்கொண்டால் 25 வருஷங்கள் கழித்து அதனுடைய வால்யூ "ஸீரோ" ஆகிறது. அதாவது பர்ஸெண்டேஜ் அடிப்படையில் கழித்துக்கொண்டு வரும்போது 20 அல்லது 25 வருஷங்களில் "ஸீரோ" வால்யூ ஆகிறது. இது பொருத்தமற்ற ஒரு காலக்குலேஷன். இப்படி கழித்துக்கொண்டு போனால் 30 அல்லது 40 வருஷங்களில் பார்த்தால் மைனஸ் கூடச் செய்யவேண்டியிருக்கும். ஆகையால் இதற்கு பதிலாக 'லம்ப்ஸம்'மாகக் கழிக்கலாம். பழைய வீடு என்பதால் வீட்டின் மதிப்பு குறையவில்லை—வீட்டின் வாடகை மதிப்பு குறையவில்லை. இன்றைய தினம் பார்க்கிறோம் மற்ற பொருள்களின் மதிப்பு உயர்ந்துகொண்டே போய்க்கொண்டிருக்கிறது. அதே முறையில் தான் வீடுகளின் மதிப்பும் அதிகரித்து வருகிறது. அப்படிப்பட்ட நிலையில் 20 அல்லது 22 வருஷ வீடு என்பதற்காக டெப்ரிஸியேஷன் முறையில் அதுவும் பர்ஸெண்டேஜ் முறையில் கழித்து 25 வருஷ வீடுகளுக்கு மதிப்பு "ஸீரோ" என்று ஏற்படுகிறது. அந்த முறையில் இல்லாமல் சரியான வேறு முறையில் கழிக்க ஏற்பாடு செய்யவேண்டும். 'லம்ப்ஸம்மாகக் கழிக்கலாம். அதோடு அந்த அந்த இடத்திற்குத் தகுந்த மாதிரி இண்டிவிடுவல் கேஸஸுக்குத் தகுந்த மாதிரி கழிக்கவேண்டுமே தவிர, இப்படியே ஒரே முறையாக நிர்ணயித்து விடக்கூடாது என்று சொல்லிக்கொள்ள விரும்புகிறேன். இதனால் "லேண்ட்லார்ட் இண்டெர்ஸ்ட்"-க்கு

12th August 1960] [Sri V. Sankaran]

“ஹாவ்” ஏற்படும் என்று நான் தெரிவித்துக் கொள்கிறேன். இப்போது வைக்கப்பட்டுள்ள 6 பர்ஸெண்ட் என்பதே குறைவு. இன்றைக்கு உள்ள நிலைமையில் டாக்ஸாக 6 மாதங்களுக்கு ஒரு மாத வாடகை ஆக, வருஷத்திற்கு 2 மாத வாடகை கொடுக்க வேண்டியிருக்கிறது. மொத்தத்தில் 1 பர்ஸெண்ட் டாக்ஸுக்குப் போய்விடும். அதோடு மட்டுமல்ல ஒரு மாத வாடகை ரிப்பேருக்கு என்று வைத்துக்கொண்டாலும் அதிலே $\frac{1}{2}$ சதவீதம் போய் விடும். பிறகு பார்த்தால் $4\frac{1}{2}$ சதவீதம் கூட வருவதில்லை. இன்றைக்குள்ள நிலவரத்தில் இது மிகவும் குறைவு. செக்யூரிட்டி பாண்டில் போட்டால் கூட 4, அல்லது 5 சதவீதம் கிடைக்கிறது. பணத்தைப் போட்டு வீட்டைக் கட்டி, அதை வாடகைக்கு விட்டு, ரெண்ட் கண்ட்ரோலரிடம் போய், இன்னும் பல சங்கடங்களை அடைவதை விட பணத்தை பாங்கில் செக்யூரிட்டியில் போட்டாலும் ஒரு தொல்லைபும் இல்லாமல் 4 அல்லது $4\frac{1}{2}$ சதவீதம் வட்டி கிடைக்கிறது. அதை வாங்கிக்கொண்டு வீட்டில் சுகமாக இருக்கலாம் என்ற எண்ணம் “லெண்ட்லார்ட்”-களுக்கு ஏற்படும். இந்த நிலைமை இல்லாமல் வீடு வைத்திருப்பவர்களும் வாடு வேண்டும் என்ற எண்ணம் வரவேண்டும். எல்லா சொத்துக் களிலும், தொழில்களிலும் பார்க்கிறோம் 9 அல்லது 10 சதவீதம் லாபம் வருகிறது. மணி லெண்டர்ஸ் ஆக்டிலும், பான் ப்ரோக்கர்ஸ் ஆக்டிலும் கூட 9 சதவீதம் என்று நிர்ணயம் செய்திருக்கிறோம். வீடு வைத்துக்கொண்டிருப்பவர்கள் பெரிய மிராசுதார்களாக, பெரிய முதலாளிகளாக இருக்கவேண்டுமென்ற அவசியமில்லை. இளம் விதவைகளும், பெண்களும் ஒன்றிரண்டு வீடுகளை வைத்துக்கொண்டு, அதிலிருந்து வரக்கூடிய வருமானத்தை மட்டும் வைத்துக்கொண்டு தங்களுடைய வாழ்க்கையை நடத்தி வருகிறார்கள். அதையும் கவனத்தில் வைத்துக்கொண்டு அதை 9 சதவீதம் ஆக மாற்றவேண்டுமென்று கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

சர்க்காருடைய திருத்தத்திலே “நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்ஸ்”-க்கு 9 சதவீதம் என்று போடப்பட்டிருக்கிறது. 25 அடிக்கு 10 அடி இருக்கக் கூடிய ஒரு இடத்திற்கு இருப்பதற்கு வீடாக இருந்தால் 30 ரூபாய் வாடகை என்று இருந்தால் அதே இடத்திற்கு ஒரு கடை வைப்பதானால் இன்றைய நிலையில் 100 அல்லது 120 ரூபாய் வாடகை வருகிறது. அதாவது 3 அல்லது 4 மடங்கு இதை விட அதிகமாக இருக்கிறது. ஆனால் சர்க்காருடைய திருத்தத்தின்படி 9 சதவீதம் அல்லது $1\frac{1}{2}$ மடங்குதான் இருக்கலாம் என்று இருக்கிறது. அதாவது 25 அடிக்கு 10 அடி இருக்கக்கூடிய ஒரு இடத்திற்கு 30 ரூபாய் வாடகை என்றால், கடை வைப்பதற்கு அந்த இடத்திற்கு 45 ரூபாய் என்ற முறையில் இருக்கிறது. இன்றைய தினம் எப்படி இருக்கிறது என்று சொன்னால் அத்தகைய இடத்திற்கு 90 ரூபாய் அல்லது 120 ரூபாய் ஆகிறது. ஆகையால் 9 சதவீதம் போதுமானதாக இருக்காது என்ற காரணத்தினால் இதை 12 சதவீதம் ஆகவாவது உயர்த்த வேண்டுமென்று கேட்டுக்கொள்ளுகிறேன்.

[Sri V. Sankaran]

[12th August 1960]

அமினிட் லஸூக்காக 25 சதவீதம் சேர்த்துக்கொள்வதாக இருக்கிறது. 5,000 ரூபாய் போட்டு கட்டப்பட்ட கடையை அமினிட் லஸூக்காக எடுத்துக்கொள்வதென்பது அதே இடமுள்ள கட்டிடத்தை மேலும் 5,000 ரூபாய் செலவு செய்து Improve செய்தால் பாக்கி 5,000 ரூபாய் அமினிட் லஸூக்குத்தான் செலவு செய்யப்பட்டிருக்கிறது. அதற்காக அவனுக்குக் கிடைப்பது அதிகப்படி வாடகை 37½ ரூபாய்தான் இருக்கும். அந்த முறையில் எப்படி நியாயமாக இருக்க முடியும்? ஆகையால் இதைச் சற்று கவனித்து சதவீதத்தை அதிகப்படுத்த வேண்டுமென்று கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

“எனிக்ஷன்” சம்பந்தமாக கவர்ன்மெண்டுக்கு மட்டும் “எக்ஸம்ப்ஷன்” கொடுக்கப்பட்டிருந்தது. இதே தவறுகளை கவர்ன்மென்ட் செய்தால் “எனிக்ஷன்” செய்ய வழிவகைகள் இருக்க வேண்டும்.

“சப் லீஸ்” சம்பந்தமாக, 1945-க்கு முன்னாலிருந்து சப் லெஸ்ஸியாக அனுபவிப்பவர்கள் “டைரக்ட் லாண்ட் லார்டு” என்பதற்கு வழிவகைகள் செய்யவேண்டும். நதி மனிதர் அதாவது Main lessee ஒழிக்கப்படவேண்டும். இன்னும் சில இருக்கின்றன.

(மணியடிக்கப்பட்டது.)

SRI T. T. DANIEL : Sir, the object of the Bill is to regularise the rent of buildings and also to prevent landlords from getting exorbitant rents for the buildings, they have rented and also to protect the tenants from unnecessary harassment of the landlord. Of course, this is an emergency measure but especially with the conditions that are now prevalent I think the emergency will still continue for a long time, and so I do not feel the necessity for reducing the life of this enactment from five years to three years. It may be that the life of this Bill be five years as it was in the original Act. The Act as it now stands applies only to residential buildings and it excludes from its operation non-residential buildings. I would suggest that this Bill should apply both to residential and non-residential buildings for the reason that circumstances that exist to protect the tenants who occupy residential buildings are also the same in the case of tenants who occupy non-residential buildings. If the law is restricted in its application to residential buildings alone, I am afraid that will work hardship in the case of tenants who are occupying non-residential buildings especially shop-keepers and business people who have invested huge amounts in their businesses and who carry on business in a particular locality in particular non-residential buildings the landlords of those non-residential buildings will take immediate action and institute eviction proceedings against those business people who are occupying those non-residential buildings. That will inevitably cause more inconvenience and hardship to the business community in general.

12th August 1960] [Sri T. T. Daniel]

Further, the Bill seems to exclude from its operation those residential buildings yielding a rent of more than Rs. 250. I do not find any reason why such residential buildings should be exempted from the purview of this Bill.

It is also stated in the Bill that the Government may by notification extend the operation of the Act to areas other than municipalities. I do not think there is any necessity for extending the provisions of this Bill to areas other than municipalities and the City of Madras, since conditions in rural areas are entirely different from those obtaining in municipal and city areas. The Bill has been enunciated on the ground that rents in the municipal areas as well as in the City are rising because of certain amenities which are added to them year after year. On account of the oppression of the landlords many tenants have not been able to enjoy all the amenities. That is why we are enunciating this Bill. So far as other areas are concerned, non-municipal areas, such circumstances do not prevail there and I do not think there is any necessity for Government to insert a provision in the Bill so as to enable Government to extend the operation of the Bill to any area which they like.

So far as the definition of the word "landlord" is concerned I am afraid that the definition is extensive and is more elastic. It includes everybody who collects rent for the building. I think that this definition as it now stands includes also managers, within its scope. I would like the Hon. Minister to note that the recent judgment of the Madras High Court has clearly declared that managers do not come within the scope of the definition of the term "landlord". Unless we make specifically clear in the definition to exclude managers, who simply collect the rent for the buildings, I think that the definition as it now stands will cause a lot of litigation among the people.

So far as the penal clauses are concerned, I think that the penal provisions are rather excessive. Although the penal provision has been reduced from Rs. 2,000 to Rs. 1,000 even then, it is excessive. Clause 33, I am afraid, is rather one-sided. It penalises more the landlord than the tenant. If the landlord omits to do any act which he has got to do under the provisions of this Bill, he is penalised but that is not so in the case of tenants. If the Government think that the provision under clause 33 should prevail, in the first place the amount of fine should be reduced to a nominal sum and in the second place if the tenant commits any act which amounts to waste of the property rented out to him or if the tenant lets the building to be used for immoral or illegal purpose or if the tenant has been guilty of such act and conduct which are nuisance to the occupants, of the other portion or portions in the same building or in the neighbourhood, if the tenant sets up a right of permanent tenancy and such possession was not bona fide, then I think such a tenant should also be penalised. If there is a penal provision in this Bill it must be common to both landlord as well as tenant. As at present

[Sri T. T. Daniel]

[12th August 1960]

worded, the provisions of the Bill are such that, I would once again repeat it is penalising more the landlord, for not complying with the provisions enunciated in the Bill, than the tenant.

So far as eviction proceedings are concerned, the clause gives power to the landlord to get the property for his own occupation or for that of his son. This is a slight departure from the present Act. It is good. But I want that it should be extended not only to the son but for the use of any of the members of his joint family. If any member of the Hindu Joint Family wishes to live in that house and requires the house for occupation, then the owner should be given power to get back the house for occupation of that member of his joint family. It should not be only for his (owner's) or his son's occupation alone. It should be extended to members of his joint family. I think it is absolutely necessary, because most of our society, as it exists today, consists of joint families and we all live under Hindu Joint Family system. So, the clause which says that the owner can get back possession if it is for his use or the use of his son might be amended to the effect that the owner can get back possession of the house if it is required for his use, or his son's use or for the use of any member of his joint family, be it for the sake of his grandson or great-grandson.

The eviction proceedings as they stand at present are rather cumbersome. In the first place the landlord has to move the Controller and the Controller may pass an order after a year. The landlord has to again file a suit before the Civil Court for getting a decree for eviction. I would submit that it is not necessary after getting an order from the Controller to again go to the Civil Court. The Civil Court should have only power to execute that order alone. As clause 10 is at present worded, after getting an order from the Controller again the landlord is forced to file a suit to get a decree to be passed on that order. Then alone he is in a position to execute that decree. I would submit that the Civil Court should be given full power to initiate proceedings even from the beginning or early proceedings could be started before getting order of the Controller. It takes a year for the landlord to get the decree, after getting the order of the Rent Controller. He should be given the power to execute the decree through Civil Court.

Regarding the allotment, as it now stands the buildings can be allotted only to the servants of the Central and State Governments. I would submit, Sir, that priority may be given to these servants of the Central and State Governments but it must also be allotted to the civilian population along with them. A priority list must be prepared by the Controller and he must strictly follow it on the basis of that list, of course giving preference to the Government servants, both Central and State.

Another lacuna in the Bill is that the status of the Controller is not defined. It is not stated anywhere in the Bill, who will be appointed as Controller or the authority to whom the notice have to be served by the landlord whenever the house falls vacant. I think that even under the Act it must be stated clearly that a person,

12th August 1960] [Sri T. T. Daniel]

an officer of the Government not below the rank of a Revenue Divisional Officer should be appointed as Controller for the purpose of this Act.

Coming to the question of eviction, it is stated under clause 10, that if a tenant happens to be an employee in the essential service, he shall not be evicted. I do not know why such a privilege should be given to a servant if he violates any provisions of the enactment willingly or wantonly; it is quite arbitrary.

Sir, if the Government happens to be a tenant then also under the Act the landlord is rather helpless. Of course, everybody will say that the Government will not commit wrong ordinarily. But after all, the machinery of the Government is such that it is possible for the Government also to commit wrong. If such wrongs are committed, why should the landlord remain helpless in a democratic society? I would submit therefore Sir, if there has been any negligence or wrong committed by the Government, even if the Government happens to be a tenant, there should be an adequate provision in the Act to protect the landlord so that he may file an application for the redress of his grievances.

SRI K. RAMACHANDRAN : தலைவர் அவர்களே, இந்தச் சட்டம் பொதுவாக ஒரு அவசர நிமித்தமாக, சில கஷ்டங்களை நிவர்த்திப்பதற்காக முதலிலே கொண்டுவரப்பட்டது. அது எப்படியோ சில காலம் இருந்து வந்திருக்கிறது. இத்தகைய சட்டத்தைச் சிக்கிரத்தில் செய்வதாக மந்திரி அவர்களும் சொல்லி வந்திருக்கிறார்கள். ஆரம்பத்தில் இந்தச் சட்டம் போடப்பட்ட காலத்திலே இருந்த நிலைமை இப்பொழுது இல்லை என்றுதான் நான் சொல்ல வேண்டியிருக்கிறது. சில பெரிய நகரங்களிலும் சென்னை நகரம் போன்ற இடங்களிலும் இருக்கும் கஷ்டங்களை இச்சட்டம் நிவர்த்தி செய்திருந்தாலுங்கூட, தற்போது இது அமுலில் இருக்கும் மேஜர் பஞ்சாயத்துக்கள் சம்பந்தப்பட்ட வரையில் நிலைமை அவ்வாறு இல்லை. ஓரளவு பழைய நிலைமையிலேயே நடந்துகொண்டிருக்கிறது, என்ற முறையில் இந்தச் சட்டத்தை இப்பொழுது நாம் அமுல் செய்யும்போது, பஞ்சாயத்துக்களுக்கு அமுல் செய்யவேண்டாம் என்று நான் கேட்டுக் கொள்ளுகின்றேன். ஓரளவு முனிசிபாலிடிகளிலும் பெரிய நகரங்களில் மட்டும் இந்தச் சட்டத்தை வைத்துக்கொள்ளலாம். அவசர நிமித்தமாக, பெரிய பஞ்சாயத்துக்களுக்கு விஸ்தரிக்க வேண்டிய அவசியம் இருந்தாலுங்கூட, சர்க்கார் இனிமேல் விஸ்தரிக்கலாம். இருப்பதை எடுத்துவிட்டு, இனிமேல் அவ்வாறு அவசியம் இருக்குமானால், நெருக்கடி ஏற்படுமானால், இதை விஸ்தரிக்கக்கூடிய நிலைமையைச் செய்யலாம் என்று நான் கேட்டுக் கொள்ளுகின்றேன்.

THE HON. SRI V. RAMAIAH : பஞ்சாயத்துக்களுக்கு விஸ்தரிப்பது என்றால், அங்கிருக்கும் தேவையை உணர்ந்துதான் செய்கிறோமே தவிர, நாங்களாக எங்கும் விஸ்தரிப்பதில்லை. கனம் அங்கத்தினர் திரு. கோவிந்தசாமி அவர்களைப் போன்றவர்கள்

[Sri V. Ramaiah]

[12th August 1960]

நெய்வேலியில் இருக்கும் பஞ்சாயத்துக்கு விஸ்தரிப்பு செய்ய வில்லையே என்று சொல்லிக்கொண்டிருக்கிறார். எங்கெங்கு நெருக்கடி ஏற்படுகிறதோ அதைப் பார்த்து, அங்கிருக்கும் மக்களுடைய தேவையை உணர்ந்துதான் இந்தச் சட்டத்தை நாம் விஸ்தரிப்பு செய்துகொண்டிருக்கிறோம்.

SRI K. RAMACHANDRAN : இப்பொழுது பஞ்சாயத்துக் களிலும் அமுலில் இருந்துக்கொண்டிருக்கிறது. புதிதாகப் போடக்கூடிய சட்டம்—மந்திரி அவர்கள் சொன்ன விளக்கத் திலிருந்து—பஞ்சாயத்துக்களுக்கு இல்லை என்று எடுத்துக் கொள்வதா என்று ஏனக்குத் தெரியவில்லை. ஏற்கனவே அமுலில் உள்ள கண்ட்ரோல் ஆக்ட் சாதாரணமாக எல்லாப் பஞ்சாயத்துக் களிலும் அமுலில் இருந்துக்கொண்டிருக்கிறது.

THE HON. SRI V. RAMAIAH : எங்கெங்கு தேவையோ அங்கு அமுலில் இருக்கிறது.

SRI K. RAMACHANDRAN : அதைத்தான் விளக்கும்படியாக நான் அமைச்சர் அவர்களைக் கேட்கிறேன். இனிமேல் வரும் இந்தச் சட்டத்தை, பொதுவாக முனிசிபாலிட்டிகளிலும், சென்னை நகரம் போன்ற இடங்களில் மட்டும் அமுல் செய்துகொண்டு, வேண்டுமானால், தேவையைப் பொறுத்து பஞ்சாயத்துக்களுக்கும் அந்தப்படி விஸ்தரிப்பதற்கு அரசாங்கம் நடவடிக்கை எடுத்துக் கொள்ளவேண்டுமென்று நான் நான் கேட்டுக்கொள்ளுகின்றேன்.

அடுத்தபடியாக, சர்க்கார் சம்பந்தப்பட்ட வரையில், கண்ட்ரோலினால் எவ்வளவு தூரம் சலுகைகள் இருக்கின்றன என்ற விஷயத்தைப் பார்க்கும்போது, அமைச்சர் அவர்கள் ஏற்கனவே சொன்னதுபோல, கவர்ன்மென்ட் சர்வென்ட்கள் வைத்திருக்கக் கூடிய கட்டிடங்களை, அந்த வீட்டுக்காரர்களுடைய உபயோகத் திற்கு வேண்டுமானால் எடுத்துக்கொள்ளலாம் என்ற விதி இல்லை. இரண்டு காரியங்களுக்கு மட்டுந்தான் கட்டிடங்களை எடுத்துக் கொள்ளலாம் என்று இருக்கிறது. அதாவது, ரிபேர் செய்வதற்கோ, கட்டிடம் பூராவும் இடித்து புதுப்பிப்பதற்கோ மாத்திரம் கட்டிடத்தின் சொந்தக்காரர்கள் சர்க்கார் சிப்பந்தி களிடத்திலிருந்தோ, சர்க்காரிடத்திலிருந்தோ எடுத்துக்கொள்ள லாம் என்று இருக்கிறது. அவசியமான ஏற்பாடு என்ன செய்ய வேண்டுமென்றால், சொந்தக்காரர்களுக்கு அவசியமான தேவை (bona fide requirement) என்று ஏற்பட்டால் அல்லது அவர்களே குடியிருப்பதற்குத் தேவைப்படுமானால், மற்றக் கட்டிடங்களை எடுத்துக் கொள்வதுபோல, இந்தக் கட்டிடங்களையும் கூட எடுத்துக்கொள்ள வழிவகை செய்யவேண்டுமென்று நான் கேட்டுக் கொள்ளுகின்றேன்.

‘எலிக்ஷன்’ செய்வதைப்பற்றிக்கூட நன்றாகச் சொல்லப் பட்டது. சர்க்கார் எடுத்துக்கொண்டிருக்கும் கட்டிடங்களுக்கான வாடகை, இரண்டு மூன்று வருஷங்களுக்கும்கூட வராத நிலைமை

12th August 1960] [Sri K. Ramachandran]

அதிகமாக இருக்கிறது. ஒரு வீடு, இரண்டு வீடு சொந்தமாக வைத்துக்கொண்டிருப்பவர்களுக்கு, சர்க்காரிலிருந்து இரண்டு மூன்று வருஷ காலமாக வாடகைப் பணம் கிடைக்காமலிருந்தால், அப்பொழுது அவர்கள் ஒன்றும் செய்ய முடியாது என்ற நிலைமை இருக்கிறது. ஆகையால் நான் கேட்டுக்கொள்வது என்ன வென்றால், சர்க்கார் சிப்பந்திகளாக இருந்தாலும் சரி, சர்க்காராக இருந்தாலும் சரி, தாங்கள் எடுத்துக் கொண்ட கட்டிடத்திற்கு வாடகை கொடுக்க முடியாத நிலைமையில் 'ஆக்ட் ஆப் வேஸ்ட்' ஆக இருக்கிறது. அப்படிப்பட்டவர்களையெல்லாம் 'எவிக்ட்' செய்யக்கூடாது என்று சொல்வது சரியல்ல என்று நினைக்கிறேன். 'ஆக்ட் ஆப் வேஸ்ட், அரியர்ஸ் ஆப் ரென்ட்' இப்படியெல்லாம் ஒரு மாத காலத்திற்கு இருந்தால், மற்ற கட்டிடங்களைப் பொறுத்த வரையில் காலி செய்யச் சொல்லலாம் என்று இருக்கிறது. சர்க்கார், சர்க்கார் சிப்பந்திகள் இவர்களைப் பொறுத்தவரையில், 'இந்த ஒரு மாத காலம் போதாது, மேலும் காலம் வேண்டும்' என்று கேட்டுக்கொண்டால், அதை அதிகப்படுத்தி அந்த முறையிலே அந்தக் கட்டிடத்தை விட்டு காலி செய்வதற்கு வேண்டிய விதி முறைகளை வகுக்கவேண்டுமென்று நான் கேட்டுக்கொள்கிறேன். 'நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்ஸ்' பொறுத்த வரைக்கும், செலக்ட் கமிட்டிக்கு சென்று வந்தபொழுது அவைகள் இந்தச் சட்டத்திற்குள் வேண்டியதில்லை என்று எடுக்கப்பட்டிருந்தது. இப்பொழுது மறுபடியும் சேர்த்திருக்கிறார்கள். இது நியாயமான முறையிலே, எந்த அடிப்படையிலே சேர்க்கப்பட்டிருக்கிறது என்பதை அவசியம் பரிசீலனை செய்ய வேண்டுமென்று நான் கேட்டுக்கொள்கிறேன். திரும்பவும் கூட இது செலக்ட் கமிட்டிக்குப் போய் அங்கே விவாதிக்கப்பட்டு வந்தாலும் கூட நல்லது. சில இடங்களில் 'நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்ஸ்' வைத்திருப்பவர்களுக்கு சட்டம் திடீரென்று எடுக்கப்பட்டால் வீட்டுக்காரர்கள் அதிகமான வாடகை வசூல் செய்வார்களோ என்ற பயம் இருக்கலாம், அல்லது வேறு சில கஷ்டங்களும் ஏற்படலாம். ஆனால், சென்னை நகரத்தைப் பொறுத்த வரையிலும், ரோம்பவும் அதிகமான வாடகைக்கு விடக்கூடிய 'நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்ஸ்' இந்த சட்ட வரம்புக்குள்ளே வருவதால் ரோம்பவும் குறைந்த வாடகைதான் கிடைக்கிறது. அதிலும் ஒரு கட்டிடம் இன்னொருவருக்கு மாறும்பொழுது, அதிகமான தொகையை குடியிருப்பவர் பெற்றுக்கொண்டு, சொந்தக்காரருக்கு எந்த விதமான வசதியும் ஏற்படாமல் இருப்பது நமக்கு கண்கூடாகத் தெரிந்த விஷயம். இம்மாதிரி சட்டத்தினுடைய கொடுமையினால் ஒன்றிரண்டு கட்டிடம் வைத்திருக்கக்கூடிய சொந்தக்காரர்கள் ஒருவித பயனும் அடைய முடியவில்லை. இந்த நிலைமை இருப்பதன் காரணமாக, 'நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்ஸ்' இந்த சட்டத்திற்குள் மறுபடியும் கொண்டுவருவதுபற்றி மறு பரிசீலனை செய்து, மறுபடியும் வேண்டுமானால் செலக்ட் கமிட்டிக்கு அனுப்பி ஒரு முடிவுக்கு வரவேண்டும். அப்படிச் செய்தபிறகும் 'நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்ஸ்' இந்த சட்டத்திற்குள் வா

[Sri K. Ramachandran] [12th August 1960]

வேண்டுமென்று ஏற்படுமேயானால், இந்த மாதிரி இடையிலே இருக்கக்கூடியவர்கள் அடையும் லாபத்தைத் தவிர்க்கக்கூடிய முறையில் நியாயமான வாடகையை ஏற்படுத்தி, அதனால் வீட்டுச் சொந்தக்காரர்கள் அந்த லாபத்தை அடையும்படிச் செய்யவேண்டுமென்று கேட்டுக்கொள்ளுகிறேன்.

அடுத்தபடியாக, இன்றைக்கு இருக்கக்கூடிய சட்டத்தின் நிலைமை 2, 3 விதமான நடவடிக்கைகளுக்கு இடம் அளிக்கிறது. Fixation of fair rent, eviction, arrears வசூல் செய்வது போன்ற நடவடிக்கைகள் எடுக்கலாம் என்ற நிலைமை இருக்கிறது. Fixation of fair rent என்று சொன்னால் ஒரு ஆபீஸரிடம் போகவேண்டும். Eviction-க்கு முனிசிப் கோர்ட்டுக்குப் போக வேண்டும். Arrears வசூல் செய்வதற்கும் முனிசிப் கோர்ட்டுக்குப் போகவேண்டும். இம்மாதிரி பல 'Forums' இருப்பதை விட எல்லாவற்றிற்கும் ஒரே அதிகாரி இருந்தால் ரொம்பவும் சௌகரியமாக இருக்கும். 'Fixation of fair rent' ஒரு பெரிய சமாசாரம் இல்லை. அதற்காக விதிகள் ஏற்படுத்தியிருக்கிறார்கள். அந்த ரூல்களை அனுசரித்து சிவில் கோர்ட்டு அதைச் செய்து விடலாம் என்று நினைக்கிறேன். ஆகையால் இந்தச் சட்டத்தின் கீழ் வரக்கூடிய நடவடிக்கைகள் எல்லாவற்றிற்குமே கூடிய வரையிலும் அந்தந்த இடத்தில் அதிகாரமுள்ள சிவில் கோர்ட்டு களுக்கு அதிகாரம் கொடுத்துவிடலாம் என்று நான் அபிப்பிராயப் படுகிறேன். வீணாக ஆர். டி. ஒ-வுக்கு ஒரு பவர், ஆதரைஸ்டி ஆபீசருக்கு ஒரு பவர் இப்படி எல்லாம் இருக்க வேண்டிய தேவையில்லை. இந்தச் சட்டத்தின்கீழ் எடுக்க வேண்டிய நடவடிக்கைகள் எல்லாவற்றிற்கும் ஒரே ஒரு அதிகாரிக்கு அதிகாரம் கொடுத்து விடலாம். சிவில் கோர்ட்டுக்கு இந்த அதிகாரங்களைக் கொடுப்பதினால் எந்த விதமான நியாயப் பிசகும் ஏற்பட்டுவிடாது. நல்ல முறையில் நீதி கிடைக்கக்கூடிய நிலைமைதான் ஏற்படும்.

கடைசியாக, இந்தச் சட்டம் பொதுவாக கண்டிரோல்களை நீக்கிவிடவேண்டும் என்ற அடிப்படையில் வந்திருக்கிறது. கூடிய வரையிலும் ஒரு வருஷத்திற்குள் மறுபடியும் இதைப் பரிசீலனை செய்யலாம் என்று சொல்லுகிறார்கள். ஐந்து வருஷங்களுக்கு நீடித்து விடவேண்டுமென்பதை நான் ஒப்புக்கொள்ளவில்லை. கூடியவரையில் குறைந்த அளவுக்கு கண்டிரோல்களை அமுல் நடத்தவேண்டுமென்ற முறையில் சர்க்கார் நடவடிக்கை எடுத்துக் கொள்ளவேண்டுமென்று மீண்டும் வலியுறுத்திக்கொண்டு இந்த விஷயங்களைக் கவனிக்கும்படி கேட்டுக்கொள்ளுகிறேன்.

SRI S. LAZAR: கனம் தலைவர் அவர்களே, 1941-ஆவது ஆண்டிலே மலைவாசஸ்தலங்களுக்காகக் கொண்டுவரப்பட்ட அவசரச் சட்டம் நாளடைவிலே வளர்ந்து மற்ற இடங்களில் இருக்கக்கூடிய குடியிருப்பு வீடுகளுக்கும், வியாபாரக் கட்டிடங்களுக்கும் நீடிக்கப்பட்டு, நாளடைவிலே சகல முனிசிபாலிட்டிகளுக்கும், இன்னும் ஒரு சில பெரிய

12th August 1960]

[Sri S. Lazar]

பஞ்சாயத்துக்களுக்கும் கூட நீடிக்கப்பட்டு, இப்பொழுது 1951-வது ஆண்டிலிருந்து அமுலில் இருந்த ஒரு சட்டத்தை இன்னும் அதில் இருக்கக்கூடிய சிக்கல் களை மாற்றி அமைத்து, ஒரு நல்ல வழி காணவேண்டுமென்ற நோக்கத்தோடு இந்த மசோதா இப்பொழுது கொண்டுவரப்பட்டிருக்கிறது. இன்றைக்கு இதேமாதிரி ஒரு மசோதா இங்கிலாந்து நாட்டில் இருந்து கொண்டுவருகிறது. ஒரு கட்டுப்பாடு இருக்க வேண்டிய அவசியத்தை உணர்ந்துதான் நமது நாட்டிலே இருக்கக்கூடிய அரசியல் நிர்ணய சட்டப்படி இதை நாம் நீடிக்கலாமே தவிர, இதை நிரந்தரமான ஒரு கட்டுப்பாடு சட்டமாக வைத்திருக்க முடியாது. ஆகையினாலே, இந்த மசோதாவைக் கொண்டு வந்திருக்கிறபொழுது, அதனுடைய நோக்கம் என்ன, இதற்கு அவசியம் இருக்கிறதா, இல்லையா என்று சொல்ல வேண்டியதாகயிருக்கிறது. நமது அரசியல் நிர்ணய சட்டத்தில் பாரபட்சம் காண்பிக்கக்கூடிய முறையில் எந்தவிதமான ஒரு சட்டமும் கொண்டு வரக்கூடாது, சட்டத்திற்கு முன்னால் எல்லோரும் சமம் என்ற முறையில் கூறப்பட்டிருக்கிறது. அதிலே ஒரு மாறுபாடு செய்யவேண்டுமென்று சொன்னால், அதற்கு அவசியம் இருக்கவேண்டும், அப்படி அவசியம் இருப்பதுகூட தற் காலிகமான அவசியமாக இருக்கவேண்டும் என்று உயர் நீதி மன்றங்கள் தீர்ப்புக் கொடுத்திருக்கின்றன. இந்த மசோதா கூட 1941-ல் முதன் முதலாக ஏற்பட்டு, அதற்குப் பிறகு படிப்படியாக நீடிக்கப்பட்டு வந்திருக்கிறதே தவிர, நிரந்தரமாக ஒரு சட்டமாக இயற்றப்படவில்லை. காரணம், நிரந்தரம் என்ற ஒரு வார்த்தையை அதில் போட்டுவிட்டால், உடனே இந்த சட்டம் செல்லாது என்று உயர் நீதி மன்றங்கள் தீர்ப்புக் கொடுத்துவிடும். அதனால் இதற்கு அவசியம் இருக்கிறதா, இல்லையா என்பதுபற்றி அரசாங்கம் திட்ட வட்டமாக சில குறிப்புகளைக் கொடுக்கவேண்டும். இந்த மசோ தாவைப் படித்துப் பார்க்கிறபொழுது, எனக்கு முன்பு பேசிய நண்பர்கள் சொல்லியது போல, இதற்கு அவசியம் இருக்கிறது என்பதை உணர்ந்துதான் கொண்டு வந்திருக்கிறார்கள் என்று நான் நினைக்கிறேன். இதற்கு முன்பு முக்கிய காரணங்கள் உண்டு என்று நண்பர்கள் எடுத்துச் சொன்னார்கள். முதலாவதாக, வாடகைக்கு விடுவதற்கு ஒரு கட்டுப்பாடு வேண்டும். இரண்டாவதாக வாடகைக்கே ஒரு கட்டுப்பாடு வேண்டும். மூன்றாவதாக, அர்த்தமற்ற சிறு காரணங்களுக்காக குடியிருப்பவர்களை வெளியேற்றிவிடக்கூடாது. இந்த மூன்றும் தான் இதிலே இருக்கக்கூடிய முக்கிய கருத்துகள். இந்த நிலைமைகள் இப்பொழுது இருக்கின்றனவா என்பதைத் தெரிந்துகொள்ளவேண்டிய அவசியம் இருக்கிறது. அதற்கான சில குறிப்புகளைக் கொடுக்கவேண்டும். இப்பொழுது இருக்கக்கூடிய நிலைமை வீடுகளின் எண்ணிக்கை குறைவு. அதற்கு 'டிமாண்டு' அதிகமாக இருக்கிறது. ஆகையினால் வாடகை நாளுக்கு நாள் உயர்ந்துகொண்டு போகிறது. அதோடு கூட, வாடகையை உயர்த்தவேண்டும் என்ற நோக்கத்தோடு வீட்டுச் சொந்தக்காரர்கள் காரணம் இல்லாமல் குடியிருப்பவர்களை வெளியேற்றியிருக்கிறார்களா என்பதுபற்றி சில குறிப்புகள், சில ஆதாரங்கள் இருக்க வேண்டும். உதாரணமாக,

[Sri S. Lazar]

[12th August 1960]

இருக்கக்கூடிய நிலைமையைப்பற்றி விவரிக்கக்கூடிய சில புள்ளி விவரங்கள் அரசாங்கத்தினால் கொடுக்கப்படவேண்டும். அவைகளை இந்தச் சபை பரிசீலனை செய்தால் நன்றாக இருக்கும். பரிசீலனை செய்வதோடு இருந்துவிடக்கூடாது. சட்டத்தில் “ப்ரியாம்பிளில் கூட இதைப்பற்றி அவசியம் தெரிவிக்கவேண்டும் என்று 1951-வது ஆண்டிலே உயர் நீதி மன்றம் தீர்ப்பு கொடுத்திருக்கிறது. ‘ஆர்டிகில்’ 14 பிரகாரம் இது செல்லாது என்ற நிலைமை ஏற்படக் கூடாது. ஆகையினால் அதைப்பற்றி சுட்டிக்காட்டக்கூடிய உயர் நீதி மன்றம் இதனுடைய அவசியத்தைச் சொல்லியிருக்கவேண்டும். அரசாங்கம் ‘ப்ரியாம்பிளில்’, சொல்லாவிடினும் அதனுடைய குறிப்பை நாங்கள் உரை முடிக்கிறது, ஆகவே இந்தச் சட்டம் செல்லும்” என்று அவர்கள் தீர்ப்பு கொடுத்திருக்கிறார்கள். அவர்கள் அம்மாதிரி கோடி காட்டிய பிறகூட இந்த மசோதாவில் ‘ப்ரியாம்பிளில்’ அந்தக் காரணத்தை சேர்க்கா விட்டால் நன்றாக இருக்காது என்ற முதல் கருத்தினைத் தெரிவித்துக் கொள்ளுகிறேன்.

அடுத்தபடியாக, இந்த மசோதாவினுடைய முக்கியமான நோக்கம் வீடுகளை கட்டுப்பாடு செய்து அவைகளை விறியோகிக்கும் பொழுது அரசாங்க அலுவலர்களுக்கு அவைகளைக் கொடுக்கும் படியான ஒரு வாய்ப்பைத் தேடிக்கொடுக்கவேண்டுமென்பதாக அமைந்திருக்கிறது. எனக்கு முன்பு பேசிய சில நண்பர்கள் கூறியது போல், அரசாங்க உத்தியோகஸ்தர்களுக்கு மட்டுமல்ல இந்த அவசியம் இருப்பது, பொது மக்களுக்கும்கூட இந்த நெருக்கடி இருக்கிறது. அவர்களுக்கும் வீடுகள் கிடைக்காமல் கஷ்டங்கள் இருக்கின்றன. ஆகையால் வீடுகள் விறியோகிக்கும் முறையில், அரசாங்க அலுவலர்களோடுகூட, பொது மக்களுக்கும் ஒரு உரிமை இருக்கவேண்டும் என்ற ஒரு கருத்தை நான் வலியுறுத்திச் சொல்ல விரும்புகிறேன்.

அடுத்தபடியாக, யாராவது ஒரு வீட்டுச் சொந்தக்காரர், தனக்கோ, அல்லது தன்னைச் சார்ந்தவருக்கோ வீடு வேண்டும் என்று சொல்லக்கூடிய நேரத்தில், அதைக் கொடுக்கக்கூடிய உரிமை அங்கே இருக்கக்கூடிய ‘ஆதரைஸ் ஆபீஸரு’க்கு கொடுக்கப்பட்டிருக்கிறது. அந்த அதிகாரி கொடுக்கக்கூடிய தீர்ப்பின்பேரில் அப்பீல் சர்க்காருக்கு என்று இருக்கிறது. ஒருவேளை சென்னை நகரத்தைப் பொறுத்தவரைக்கும் இது சரியாக இருக்கலாம், சுலபமாக இருக்கலாம். ஆனால் வெளிப்புற நகரங்களைப் பொறுத்தவரைக்கும், அல்லது பெரிய பஞ்சாயத்துக்களைப் பொறுத்தவரைக்கும் உடனே எதற்கு எடுத்தாலும் அப்பீல் என்றால் அரசாங்கத்திற்கு வரவேண்டும், சென்னைக்கு வரவேண்டுமென்று சொன்னால், அதனால் பல கஷ்டங்கள் ஏற்படுகின்றன. இன்னும் மற்ற சட்டங்களில் கூட எதற்கு எடுத்தாலும் சென்னைக்கு வரவேண்டுமென்ற நிலைமை மாறவேண்டும். ஆங்காங்கு அதற்குப் பரிசாரம் கிடைக்கவேண்டுமென்று வலியுறுத்துகிறேன். அப்பீல் அதிகாரத்தை ஆங்காங்கு இருக்கக்கூடிய கலெக்டருக்குக்கூட, அவசியம் ஏற்பட்டால், கொடுக்கலாம் என்ற கருத்தினை வலியுறுத்திச் சொல்ல விரும்புகிறேன்.

12th August 1960]

[Sri S. Lazar]

நியாயமான வாடகை நிர்ணயிக்கக்கூடிய முறையில் பல பிரிவுகள் அமைந்திருக்கின்றன. ஒன்று சொல்லிக்கொள்ள விரும்புகிறேன். நியாயமான வாடகை நிர்ணயிக்கக்கூடிய சமயத்திலே நிர்ணயிக்கப்பட்ட வாடகைக்கு மேல் தம்படி கூட அதிகமாக வாடகை மூலமாகவோ அல்லது வேறு பெயரிலோ வாங்கக்கூடாது என்று இந்த மசோதாவிலே கூறப்பட்டிருக்கிறது.

ஆனால், நான் சொல்ல விரும்புவதெல்லாம், இதற்கென்று நியாயமான வாடகை நிர்ணயித்த பிறகு கூட, சூழ்நிலையை அனுசரித்து, வீட்டு சொந்தக்காரர் கேட்டு, குடியிருப்பவர் அதிகமாக வாடகை கொடுக்க ஒத்துக் கொள்ளும்போது, சட்டத்திலே இடம் இருந்தாலும், இல்லாவிட்டாலும், அது பரஸ்பரமாக இருக்க முடியும். அதற்கு நடைமுறையிலே சட்டத்திலே வகுக்க வேண்டிய அவசியமிருக்கிறதா என்று கேட்டுக் கொள்கிறேன். Subject to a contract to the contrary அவர்களுக்கு உள்ள வேறு வித ஒப்பந்தத்தால், வீட்டுச் சொந்தக்காரர் அதிக வாடகை கேட்கிறார் என்றால், குறைக்க வேண்டும் என்று நாம் ஏன் சொல்ல வேண்டும்? அப்படி நினைத்தாலும் நடைமுறையிலே அது நடப்பதில்லை. ஆகவே அதற்கு வேண்டிய மாறுதலைச் செய்ய வேண்டும்.

சொந்தத்திற்கு வீடு, குடியிருப்புக்கு வேண்டும் என்றால் அதற்கு கட்டுப்பாடு இருக்கிறது. அதிலே முக்கியமாக கவனிக்க வேண்டியது ஒன்று இருக்கிறது. ஒருவனுக்கு ஒரு வீட்டுக்கு மேல் அதிகமாக வைத்துக் கொள்ள வசதி யிருந்தால் ஜனநாயக முறையில் அவனுக்கு உரிமை உண்டு. பல வீடுகளானாலும், வைத்துக் கொள்ளலாம். அரசியல் நிர்ணய சட்டத்திலேயே, ஒவ்வொருக்கும் அப்படிப் பட்ட உரிமை அளித்த பிறகு, வசதி யிருந்தால் ஒருவன் நாலு வீடுகளானாலும், தனக்கோ, தன்னைச் சேர்ந்தவர்களுக்கோ, கொடுப்பதைத் தடுக்கக்கூடிய முறையை வகுப்பது சரியல்ல என்று தெரிவித்துக் கொள்கிறேன்.

பொதுவாக பரிகாரங்களைத் தேட நீதி மன்றங்களுக்கோ, கன்ட்ரோலரிடமோ, அல்லது ஆதரைஸ்ட் ஆபீசரிடமோ செல்ல வேண்டும். இதிலே கனம் அங்கத்தினர் ஸ்ரீ. டேனியல் ஒரு பயத்தைத் தெரிவித்தார்கள். குறைந்தது 'ஆர்.டி.ஓ.' வாசு இருக்கவேண்டும் என்றார்கள். ரெவின்யூ டிவிஷனல் ஆபீசரைதான் ஆதரைஸ்ட் ஆபீசராக போட்டிருக்கிறது. கன்ட்ரோலர் ஜில்லா முன்சீப். ஆகவே அந்த பயத்திற்கு இடமில்லை. மற்றோர் சிக்கல் இருக்கிறது. நீதி மன்றங்களுக்குச் செல்லும் எல்லா கேசுகளும், உயர் நீதி மன்ற உத்தரவுப்படி பைசல் செய்யப்படுகின்றன. உயர் நீதி மன்றமும் அவர்கள் இத்தனை கேசுகளைப் பைசல் செய்ய வேண்டுமென்ற சுற்றறிக்கை விட்டு இருக்கிறார்கள். ஆனால் அந்த எண்ணிக்கையில் இந்தக் கட்டுப்பாடு மசோதா தாவாக்கள் சேர்க்கப்படுவதில்லை. பொதுவாக அம்மாதிரி நிலைமை இருப்பதனால், நீதிமன்ற அறிக்கைப்பற்றி, ஜில்லா முன்சீப்கள் கவலைப்படுவதில்லை. மற்ற கேசுகளை முடிக்க அக்கறை காட்டுகிறார்களே தவிர, இந்த தாவாக்களைச் சேர்க்காததால் கவலைப்படுவதில்லை. ஆகையினால், இந்த ஷரத்தை மாற்றியமைக்க வேண்டும் என்று

[Sri S. Lazar]

[12th August 1960]

கேட்டுக்கொள்கிறேன். 'ஆர்.டி.ஓக்கள் முதற் கொண்டு அதிக அலுவல்கள் காரணமாக, அதிக சுற்றுப்பிரயாணங்கள் காரணமாக இவற்றைச் சீக்கிரமாகக் கவனிக்க முடிவதில்லை. அவர்களிடத்திலும் துரிதமான முடிவு ஏற்படுவதில்லை. அந்த விஷயத்தில் அரசாங்கம் அக்கறை எடுக்க வேண்டும். ஆகவே, முடிந்த வரைக்கும் இரண்டு, மூன்று மாதங்களுக்குள்ளாக, தாவாக்களை முடிவு செய்ய வேண்டும் என்று சுற்றறிக்கை விட்டு, அதன் அவசியத்தை வற்புறுத்த வேண்டும் என்று கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

மற்றொரு பிரிவு இருக்கிறது: குடியிருப்பு வீடாக இருந்தால், அதை வியாபார ஸ்தலமாக மாற்றக் கூடாது என்று பொதுவாக ஏற்படுத்தப் பட்டிருக்கிறது. அதைப்பார்த்தாலும், நாம் அதற்குக் குறுக்கே இருப்பது நல்லதல்ல என்றுதான் தோன்றுகிறது. சொந்தக்காரர் நிலைமையை அனுசரித்து எப்படி வேண்டுமானாலும் மாற்றியமைக்கும் உரிமை இருக்கவேண்டும். அதிலும் தலையிட்டு தடுக்க முயற்சி செய்வது என்பது நல்ல காரியம் இல்லை, அதிருப்தி வளரும் என்று தெரிவித்துக் கொள்ளுகிறேன்.

மற்றொரு முக்கியமான பிரிவு: எந்த விதமான நடவடிக்கை விட்டுக்காரர் வாடகைக்காரர் மீது எடுத்துக்கொண்டால் அது அவர் கீழே இருக்கும் உள்-வாடகைக்காரர்களையும் கட்டுப்படுத்தும் என்பதுதான். ஆனால், ஒரு பிரிவில் உள்-வாடகைக்காரர் தாவாவில் பார்ட்டியாகச் சேர்ந்திருந்தால் கட்டுப்படுத்தும் என்று சொல்வது, மற்றொரு பிரிவில்—பிரிவு 26—இப்படியிருப்பது, முரணாக இருக்கிறது. இந்த சட்டத்தின் நோக்கம், உயர் நீதி மன்றத்தில் வாடகைத் தீர்ப்பு ஏற்பட்டால், அது உள் வாடகைக்காரர்களையும் கட்டுப்படுத்த வேண்டும் என்ற முக்கியமான அம்சம். ஆகையினால், உள் வாடகைக்காரர்களைப் பொறுத்து மாற்றியமைப்பது அவசியம்.

இன்னொரு கஷ்டம், குறையிருக்கிறது. அதை நடைமுறையிலே உயர் நீதி மன்றமே சொல்லுகிறது. இந்தச் சட்டத்தை அமுலாக்கும் அதிகாரிகள், கடைப்பிடிக்க வேண்டியது 'ஸம்மரி ப்ரொசீசர்' என்று இருக்கிறது, விசாரணை செய்யலாம். ஆனால் பொதுவாக எந்த விதமான விவகாரமும் நீதி மன்றத்திற்குச் சென்றால், 'ஸிவில் ப்ரொசீசர் கோடிஸ்' கீழே, பார்க்கப் படுகிறது. பல கஷ்டங்கள் நிவர்த்திக்கப்படுகின்றன. இதிலே ஸிவில் ப்ரொசீசர் கோடை என்று நடத்தவேண்டும் என்று குறிப்பிடாததால், பல கஷ்டங்கள் ஏற்படும். அம்மாதிரி எத்தனையோ கேசுகள் ஏற்பட்டிருக்கின்றன. ஒருவன் ஆஜராகவில்லையென்றால், எக்ஸ்பார்டியாக தீர்ப்பு ஆன பிறகு அதைத் திரும்ப எடுக்க முடியாது. உண்மையாகவே அவனுக்குப் பெரிய சிக்காக இருக்கலாம். வர முடியாத உண்மைக் காரணங்கள் இருந்திருக்கலாம். அப்படிப்பட்ட சமயங்களில் தாவாவைத் தள்ளி விட்டால், அதைத் திரும்பவும் எடுத்துத் தீர்ப்புக் கொடுக்க வசதியில்லை. அதற்கு வழி 'ஸிவில் ப்ரொசீசர் கோடிஸ்' இருக்கிறது. மற்ற சட்டங்களில் போட்டிருப்பது போல், இந்த மசோதாவிலும் போட்டு அமுலாக்க வேண்டும். நடைமுறைச் சிக்கல்களைத் தீர்க்க 'ஸிவில் ப்ரொசீசர் கோட்' எந்த அளவுக்குத் தேவையோ, அந்த அளவுக்கு உப

12th August 1960]

[Sri S. Lazar]

யோக்கிக்கலாம் என்ற முறையிலே, பிரிவு இருந்தால், நன்றாக இருக்கும்.

இந்த மசோதா, ரூ. 250-க்கு மேற்பட்ட வாடகை உள்ள கட்டிடங்களுக்குச் செல்லுபடியாகாது என்று இருக்கிறது. அது ஒரு வேளை சென்னைக்குப் பொருந்தலாம். வெளி நகரங்களைப் பொறுத்தவரை மதுரை, திருச்சி, தஞ்சாவூர் முதலிய நகரங்களைப் பொறுத்தவரை, ரூ. 250 வாடகைக்கு வீடே கிடையாது. ரூ. 100, 125 வாடகை கொடுக்கக்கூடிய ஒருவர் இருந்தால், அவர் மிகப் பெரிய பணம் படைத்தவராகத்தான் இருப்பார். அவர்களுக்கு வசதி எதுவும் செய்து கொடுக்க வேண்டிய அவசியம் இல்லை. எந்த நிலைமையையும் சமாளிக்கும் வசதி அவர்களுக்கு இருக்கிறது. ஆகையினால், சென்னையைப் பொறுத்தவரை, இந்த விமிட்டை, குடியிருப்பு வீடுகளானால் ரூ. 150 என்றும் வியாபார ஸ்தலங்களானால் ரூ. 250 என்றும் செய்தால், பொருத்தமாக இருக்கும் என்பது என் அபிப்பிராயம். அதையே மற்றைய நகரங்களுக்கு, மாற்றியமைத்து, ரூ. 150-க்கு மேற்பட்ட கட்டிடங்கள் இந்தச் சட்டத்தின் கீழே வர வேண்டிய அவசியம் கிடையாது என்று கொண்டு வரவேண்டும். பெரிய, பெரிய வியாபாரிகளும் தொழில் துறையாளர்களும் மாற்றியமைக்க வேண்டும் என்றதினால், இந்தத் திருத்தங்கள் கொண்டு வந்திருக்கிறார்கள்.

கடைசியாக, வியாபார ஸ்தலங்கள், கட்டிடங்கள் முதலியவைகள் கண்டிருப்பதைப்பற்றி கனம் அமைச்சர் அவர்கள் தன்னுடைய உரையில் எடுத்துச் சொன்னார்கள். நெருக்கடி ஏற்படுகிறது என்றும் அனுவசியமான வெளியேற்றம் ஏற்படுகிறது என்றும் வியாபாரிகள் அவ்வளவு பேர்களும் தெரிவித்தார்கள் என்றும், அதுவும் ஏகமனதாக தெரிவித்திருக்கிறார்கள் என்றும் அவர் குறிப்பிட்டிருக்கிறார். இந்த மசோதா அவர்களுக்கும் செல்லுபடியாக இருக்க வேண்டும் என்பதற்காகக் கொண்டு வரப்பட்டிருக்கிறது என்றும் குறிப்பிட்டார். “அன் ரீசனபிள் எவிக்ஷன்” அதாவது அகாரணமாக வெளியேற்றம் செய்வதைத் தடுக்கக்கூடிய நிலைமை இருக்க வேண்டும். வாடகையை ரெகுலேட் பண்ணுவது இருக்கிறது, வாடகையை கண்ட்ரோல் பண்ணுவது இருக்கிறது. இந்த மசோதாவில் மூன்று விதக் கருத்துக்களை வெளியிட்டிருக்கிறார்கள்.

- (1) Regulation of letting of houses,
- (2) Control of rents, and
- (3) Prevention of unreasonable eviction of tenants.

மூன்றாவது காரணத்தைப் பொறுத்தவரைக்கும் நகரத்திலுள்ள வியாபார ஸ்தலங்களுக்குப் பொருந்தாமே தவிர மற்றவைகளுக்குப் பொருந்தாது. மற்றவைகளைப்பற்றி கவலை இல்லை. அதற்கு அரசாங்கமே திருத்தம் கொடுத்திருக்கிறார்கள். அநியாயமாக வெளியேற்றுவதைத் தடுக்க வேண்டியதுதான். அநியாயமாக வெளியேற்றக் கூடாது என்ற நிலைமைக்கு அக்கறை செலுத்த வேண்டும் என்ற கருத்தைத் தெரிவித்துக்கொண்டு என் உரையை இத்துடன் முடித்துக்கொள்ளுகிறேன்.

[12th August 1960]

* SRI R. SRINIVASA IYER : Mr. Chairman, Sir, those who have spoken before me have traced the history of this legislation. While I endorse the suggestions made by Mr. Lazar, Mr. Daniel and also Mr. Ramachandran in a way, without repeating it, I would like to say a few words. Sir, this is a legislation admittedly temporary and it cannot be permanent. But gradually it is being made permanent. Started in 1941 it has been extended in several stages to several sets of buildings year after year or periodically. Admittedly and legally there cannot be a permanent restriction on individual holdings or enjoyment of property. Now, whether the situation that was there in 1941 when there was restriction on the eviction of tenants of residential houses under the Defence of India Rules, continues to-day is a point for consideration. There is the legislation of 1949 which is on the Statute Book to-day which will end in a few months. We are considering a consolidated legislation and an amendment of that legislation. What have the Government done these 20 years to ease the situation, so far as the availability of residential or non-residential accommodation is concerned, is the question? I desire to suggest that so long as the Government allow a particular person to enjoy the property of another with control by the Government or any other authority, agitation to continue that right and privilege of enjoying another man's property at his risk or expense will continue. The Hon. Minister has stated that there has been a continuous and persistent agitation on the part of industrialists and those who are occupying non-residential buildings after the report of the Select Committee was published. Sir, the original Bill contemplated control of both residential and non-residential buildings. Representatives from organizations as well as individuals were received and examined by the Committee and they decided that this Bill as it was originally placed before this House should not apply to non-residential buildings. Now there is agitation. Whether due to that agitation, we should extend all the provisions of the Bill not in the restricted manner as suggested by Mr. Lazar but entirely, is a point for consideration and the Government have put forward before this House several amendments and those amendments have to be fitted in with the amended Select Committee Report. That has got far-reaching consequences.

With reference to residential houses, I will take this stand. Unless Government servants or those who are employed in Government service are provided with buildings by the Government and 10 per cent of their salary is collected as rent, the agitation for more salary or house rent allowance and the difficulty for housing accommodation either in cities or municipalities or even panchayats will not go. The example of the Neyveli Lignite Corporation is worth copying. They have built several types of houses for several grades of employees drawing salaries up to Rs. 99, up to Rs. 199 and so on up to Rs. 5,000 per month. Such houses must be built by the Government on the outskirts of the Madras City or in any municipality where there is very great demand for accommodation for Government servants. If accommodation for Government servants

12th August 1960]

[Sri R. Srinivasa Iyer]

is provided, automatically the other civil population will get their rents reduced or get more accommodation. What have the Government done during the last 20 years from 1941 in this respect? The City Improvement Trust only have constructed or are constructing some houses at the cost of Rs. 20,000 each or more for Middle Income Groups.

THE HON. SRI R. VENKATARAMAN : Is the hon. Member suggesting that they have built only houses for Middle Income Group ?

SRI R. SRINIVASA IYER : I know that very few houses are built for low-income groups also. That is not enough.

Now what I suggest is that apart from the Government raising loans of Rs. 75 crores or Rs. 100 crores for general purposes, they could raise any amount of loan for this purpose. I would also suggest that they can encourage private landowners to acquire some lands and construct houses to be rented at certain percentage of the cost. Unless these things are done and unless the Government servants are provided with accommodation, this housing problem cannot go. Even if we extend this present Bill for three years, it will not be enough and we will have to extend it once in three or five years.

The other point that I desire to state is about industrial non-residential buildings. Industrialists, as pointed out by Mr. Lazar, are rich persons. Take for example, an industrialist who has occupied a particular non-residential building for 20 years from 1941, amassed wealth and built 20 residential houses and let them out for rent. Where will be the incentive for that industrialist or for that matter any person who holds a non-residential building, to invest his money saved in constructing a factory for his own use. If the Government allow him to continue in a controlled rented building for years together, he will try to invest his saving not in building another factory or another non-residential building for his own business but in building residential houses letting them out and continuing to enjoy another man's property or deposit his savings in banks. Therefore, Sir, I am not in favour of extending this Bill to non-residential buildings as such *en bloc*, except perhaps for small industrialists with small capital and who cannot afford to invest a large amount of money in a building in a costly city like Madras. This extension *en bloc* for the three reasons pointed out by Mr. Lazar, viz., finding accommodation, control of rent and prevention of eviction, is not necessary as far as non-residential buildings are concerned.

Now, so far as non-residential buildings are concerned, the Hon. Minister said that fair rent would be fixed at 9 per cent of the capital cost. As pointed out by Mr. Sankaran, even 6 per cent rent in respect of residential buildings, will not be enough because taxes have got to be paid and they are increasing day by day. If only we know the way in which revision of house tax has been made

[Sri R. Srinivasa Iyer]

[12th August 1960]

11-00
a.m.

by the City Corporation this year to the extent of 250 or 300 per cent, we will know that 6 per cent of the capital cost, less depreciation will work out to nothing to a landlord. Now this must be a legislation to encourage landlords to build more houses and invest their money in buildings. Fortunately so far there is no ceiling on building and so the landlords are going on constructing new buildings. If we want to encourage them, then such sort of restriction as 6 per cent and things like that should not be imposed. The principle of fixing fair rent has got to be changed. So far as non-residential buildings are concerned, 9 per cent will not be enough because the cost of materials for building has risen very high. Added to that there is non-availability of building materials, steel in particular. One thing we must not. Every commodity has become costly because the cost of living index now is four times of what it was in 1940. What about the rent? Has it risen by four times? No, it cannot be increased. It can be increased only by 1/8th of the rent and that too for reason of improvements carried out at the request of the tenant. All these things have to be kept in mind. I would suggest that this Bill as reported by the Joint Select Committee with all the amendments that have been moved including Government amendments, which are far-reaching in character, be remitted back to the Select Committee. It can be done in three ways. The same Select Committee may meet on Sunday. That may give an opportunity for members of the Select Committee to go back upon the decision they once took, viz., to exclude non-residential buildings from the operation of the present Bill. The same agitation would have been there also for its exclusion when the Select Committee was considering the question. No time would be wasted by adopting such a procedure. Moreover there is no urgency for the Bill. We have got already an Act on the Statute Book. That Act is now in operation. We want to improve the Bill. So some more time may be given. (Sri M. Kalyanasundaram : Then move an amendment.) I am not supporting the amendment of Sri M. Kalyanasundaram. I am only making a suggestion to the Hon. Minister so that instead of consulting each individual hon. Member, he can have consultation with members of the Select Committee by remitting the Bill, with all amendments, back to the Committee. They may meet on Sunday. I am not in the Select Committee. I am making a suggestion. If the Government are not willing to accept my suggestion, I am not supporting the amendment of Sri M. Kalyanasundaram. The Hon. Minister can meet members of the Select Committee collectively.

THE HON. SRI V. RAMAIAH : By my consulting all hon. Members who want to make improvements on the Bill, am I not widening the scope of consultation?

SRI R. SRINIVASA IYER : I am not requesting the Hon. Minister to consult all of us. The Hon. Minister said that those hon. Members who have given amendments might consult him. I want to restrict it to those hon. Members who have been in the Select Committee. The Hon. Minister may consult such of those members of the Select Committee who want to express their views

12th August 1960]

[Sri R. Srinivasa Iyer]

on the amendments that have been moved. That is the suggestion I make. The Hon. Minister may accept my suggestion or not.

Already we have got a hierarchy of officers. I do not know why there should be an appellate authority to be notified by Government. The proper course will be for the District Munsif having jurisdiction to be the Authorised Officer-in-charge of Rent Control. The appellate authority will be the Subordinate Judge or District Judge to whom the District Munsif is subordinate. The power of revision will be with the High Court as provided under clause 25. The tenants who have agitated so much in the past and the landlords and their lawyers would be put to difficulty if the Revenue Divisional Officer who goes on camp every now and then were to hear the case in camp. The "Authorised Officer" and "Appellate Authority" must be clearly defined in the Bill itself. The Legislature should know who is the officer that is going to be the appellate authority on rent control or eviction proceedings. If the District Munsif or Subordinate Judge is appointed as Rent Controller or Appellate Judge as the case may be, he can try the case and execute the decree himself. There is no use of first getting the order of Rent Controller, then filing an execution petition in the civil court. When an authority is appointed to decide cases between landlords and tenants under the Bill, it is better that the Legislature knows as to who would be the person who would be authorised to decide such cases. Any person lower in rank than that of a Revenue Divisional Officer should not be made an "Authorised Officer". Thousands of rupees are involved in these cases, as arrears of rent, fixation of fair rent after arriving at the value of the building, etc.—these things should not be left to be decided by an officer below the rank of a Revenue Divisional Officer. That is one of my suggestions.

We have had the Rent Control Act for the past twenty years. There have been various decisions on the Rent Control Act by the High Court and the Supreme Court. Is the civil courts jurisdiction ousted or not? It must be clearly said that civil courts jurisdiction is not ousted, rather than leaving it to be inferred or implied that the civil courts' jurisdiction is not ousted once for all. That means that all disputes arising between landlord and tenants under the present Bill or earlier will be decided finally by the "Appellate Authority" subject only to revision by High Court on a question of law.

A landlord goes to the civil court under the Transfer of Property Act because of denial of title, and gets an order; if the house is under Rent Controller he has to file another petition for eviction order. If the aggrieved party appeals to the appellate authority, the landlord should wait for the decision of the appellate authority. Only after an eviction order is issued by the "appellate authority", he can get possession. These are the facts I want to place before the Assembly and Government. I also

[Sri R. Srinivasa Iyer]

[12th August 1960]

want to state that if there are ten landlords who are recalcitrant we have 100 tenants who are worse. They hold the landlords at bay. They dictate terms to him. How many cases of litigation between landlords and tenants are now pending? I know a case in which a landlord could not get the house he has bought five years ago, from his tenant in spite of a litigation of four years. That position should be avoided, by giving the necessary remedy quickly to the landlords.

As suggested by my friend, Sri Lazar, it is better to restrict the present Bill to residential buildings alone and not to non-residential buildings also. So far as residential buildings are concerned the old Act has been extended to almost all major panchayats (what we call first-class panchayat now will become town panchayats under the new Panchayat Act). It is unnecessary to continue to apply this Bill so far as residential buildings are concerned in all panchayats. Under the co-operative housing schemes, many houses have come up.

THE HON. SRI V. RAMAIAH : May I take it that I should not apply the provisions of the Rent Control Act to some areas even if there is demand?

SRI R. SRINIVASA IYER : That is not my idea. The Rent Control Act has been extended to about 250 panchayats. If the present Bill is going to be a consolidated and amending Bill let a transitory provision be there by which Government might extend the operation of the Act to those areas from which there is demand and also the power to withdraw the Act from some areas wherever necessary. If the present Rent Control Act is in force in some panchayats I do not want that it should be taken away. What I say is let Government have the power to extend it to other areas when there is demand and also the power to withdraw the operation of the Act.

THE HON. SRI V. RAMAIAH : The hon. Member states that Government should have the power to withdraw. I may state that in all panchayats where the Act is in force now, it is there because people in those areas have demanded it. That is why the Act has been extended to those areas. So I do not think there will be any objection if the same people living in the panchayat area demand that it should be withdrawn. Suppose the Bill is confined only to those panchayats which are at present governed by the Rent Control Act, then several panchayats which require the present Act to be extended to them, would clamour for its inclusion and a fresh situation would be created.

SRI R. SRINIVASA IYER : I will answer that. On what ground did the Select Committee come to the conclusion that the Bill should not apply to non-residential buildings? It was because the situation has eased. If the situation has not eased for the past 20 years in the panchayats, then have a permanent Act rather than have one for three years only. A permanent Bill is

12th August '1960]

[Sri R. Srinivasa Iyer]

not brought forward because the fear is there that it would be unconstitutional. If we allow a person to enjoy another's property at low rent and if we allow him to continue that, the tendency for him would be not to leave that property. He will continue to clamour for enjoyment of the property. I request Government to consider that aspect. Let them consider whether it is necessary to have this rent and accommodation control for all panchayats. Let them consider the question whether there is demand, for having this control not only for finding accommodation, but for fixation of fair rent and for prevention of eviction, from all panchayats. If there is such demand from some panchayats, let the present measure be extended to them. That is what I suggest. What I say is, let not all the panchayats be taken *en block*. The Hon. Minister stated that if there is demand it will be withdrawn. What I say is, as I said before, if a man enjoys another's property the tendency will be for him to continue to enjoy that property. Once you control the price of rice and sugar at a high level, once you fix a particular wage which is high, there will be no agreement for the price or wage to go down. That is humanity. No matter whether the control is by Government or by anybody else. Therefore it is, I suggest that the Select Committee may again consider all the amendments including Government amendments. I say this because amendments suggested by Government are rather drastic or far-reaching. So far as non-residential buildings are concerned there is no necessity to continue the measure in all panchayats and also even in municipalities, Sir.

SRI M. KALYANASUNDARAM : கனம் சேர்மன் அவர்களே, இந்த மசோதாவை ஜாயின்ட் செலக்ட் கமிட்டி சில அடிப்படை அம்சங்களில் திருத்தியது. அதைத் திருத்துவதற்கு சர்க்கார் எடுத்திருக்கும் முயற்சியை நான் வரவேற்கிறேன். செலக்ட் கமிட்டி குடியிருப்புக்கு உபயோகப்படுத்தும் கட்டிடங்களுக்கு மட்டும்தான் பாதுகாப்பு இருக்கவேண்டும், குடியிருப்புக்கு உபயோகப்படுத்தாத கட்டிடங்களுக்குப் பாதுகாப்பு தேவையில்லை என்ற அடிப்படையில் அவைகள் திருத்தம் செய்யப் பட்டிருப்பதானது எல்லா நகரங்களிலேயும் ஒரு பெரும் குழப்பத்தை உண்டாக்கக்கூடியது என்பது என்னுடைய கருத்து. இந்த மசோதாவை வெளியிட்டபோது நாட்டிலே ஏற்பட்ட நிலைமையை அரசாங்கத்தார் அறிவார்கள். ஜாயின்ட் செலக்ட் கமிட்டியால் சிபார்சு செய்யப்பட்டிருக்கிற இந்த மசோதா நிறைவேற்றப்படுமேயானால், பெரும் தொழில்களை நடத்துபவர்கள் மட்டுமல்ல பாதிக்கப்படுவது. அவர்களுடைய நலனை சர்க்கார் பாதுகாக்கும் என்பதைப்பற்றி கவலையில்லை. ஆனால் சிறு தொழில்கள் செய்யக்கூடியவர்கள், நடுத்தர வகுப்பைச் சேர்ந்த, டாக்டர் போன்றவர்கள் தொழில் நடத்தும் கட்டிடங்களுக்கெல்லாம் ஆபத்து ஏற்படும். சில்லரை வியாபாரிகள், அதாவது 12 கடைகள் வைத்திருப்பவர்கள், அவர்களுடைய கடைகளுக்குக் கூட அபாயம் ஏற்படும். ஆகவேதான் ஜாயின்ட் செலக்ட் கமிட்டி செய்த திருத்தங்களை என்னால் ஏற்றுக்கொள்ள முடியவில்லை.

[Sri M. Kalyanasundaram]

[12th August 1960]

இந்தத் திருத்தங்கள் சரி அல்ல. இந்த மசோதாவையே எதிர்ப் பவர்கள் எதிர்க்கலாம். எந்த விதத்திலும் அரசாங்கம் தனிப் பட்டவர்களுடைய சொத்துரிமையில் குறுக்கிடக்கூடாது என்ற கருத்துள்ளவர்கள் இந்த அபிப்பிராயத்தை வைத்திருக்க லாம். அப்பேர்ப்பட்டவர்களை நான் குறைசொல்லவில்லை. ஆனால் இந்த மசோதாவை ஏற்றுக்கொள்ளுகிறமாதிரி ஏற்றுக்கொண்டு இதை எதிர்க்கிறார்களே, அவர்கள் இந்த மசோதாவின் அடிப்படைக் கொள்கையிலே முரண்பாடு இருக்கிறதென்று நினைக்கிறார்கள் என எடுத்துக்கொள்ளவேண்டியிருக்கிறது. சர்க்கார் எந்தக் காரணத்தைக் கொண்டும் தனி நபர் சொத்து ரிமையில் தலையிடக்கூடாது. இது புனிதத் தன்மை வாய்ந்தது, ஆண்டவனால் கொடுக்கப்பட்டது. இதில் அரசாங்கம் தலையிடக் கூடாதென்ற கருத்தைக் கொண்டவர்கள், மறைமுகமாக இந்த மசோதாவை பல ரூபமாகத் தாக்க ஆரம்பித்திருக்கிறார்கள்.

இந்த மசோதாவை, சர்க்கார் இப்போது கொண்டுவந்திருக்கும் திருத்தத்தோடு வரவேற்கிறேன். குறைந்தபட்சம் ஐந்து வருஷத் திற்காவது இருக்கவேண்டும் என்பது என்னுடைய கருத்து. மூன்றாவது ஐந்தாண்டுத் திட்டகாலம் பூராவிலும் இந்தப் பாது காப்பு இருக்கவேண்டும். குடியிருப்புக் கட்டிடங்களுக்கும் சரி, மற்ற தொழில் செய்கின்றவர்கள் உபயோகத்தில் இருக்கும் கட்டிடங்களுக்கும் சரி நாம் திட்டமிட்ட பொருளாதார அடிப் படையில் முன்னேற்றவேண்டும் என்பதிலே ஆர்வம் காட்டக் கூடியவர்கள் இம்மாதிரி கட்டுப்பாட்டிற்கு ஏன் எதிர்ப்பு தெரிவிக்கிறார்கள் என்பதை என்னால் புரிந்துகொள்ளமுடியவில்லை. திட்ட மிட்ட பொருளாதாரம் என்பது சில சொத்து உரிமை உள்ளவர்களுக்கு மட்டும்தான் அளிக்கவேண்டும் என்பது அவர்களுடைய எண்ணம். ஆகையால்தான் இவ்வளவு ஆவேசமாகப் பேசியிருக்கிறார்கள் என்று நான் குறிப்பிட விரும்புகிறேன்.

இன்னும் குடியிருப்பு கட்டிடங்கள் வசதி போதாது. சர்க்கார் செய்திருக்கும் சலுகைகளைப் பயன்படுத்தி புதிய கட்டிடங்கள் கட்டியிருப்பவர்கள் கூட வாடகைக்கு விட்டுக்கொண்டிருக்கிறார்களே தவிர சொந்த உபயோகத்திற்கு கட்டி நெருக்கடியைத் தீர்த்தபாடினார்கள். கூட்டுறவு சொசைடி மூலம் கட்டப்பட்ட கட்டிடங்கள் பெரும்பாலானவை வாடகைக்கு விடப்பட்டிருக்கின்றனவே தவிர சொந்த உபயோகத்திற்காக கட்டிய கட்டிடங்கள் மிகவும் குறைவாகத்தான் இருக்கின்றன. சர்க்கார் உதவியைப் பயன்படுத்திக்கொண்டு இன்னும் சமுதாயத்தில் திட்ட மிட்ட பொருளாதாரத்தில் ஏற்பட்ட நலன்களைப் பயன்படுத்திக் கொண்டு புதிய வீடுகள் கட்டி, அதைப் பயன்படுத்திக்கொண்டு இன்னும் அதிக வாடகையை இஷ்டம்போல் சுமத்திவிடவேண்டும் என்பது நம்முடைய நோக்கம் ஆக இருக்கக்கூடாது. அப்படிப்பட்ட மனிதர்கள் இருந்தாலும்கூட வெளியே சொல்ல முடியாது என்று எனக்குத் தெரியும். ஆகையால் இந்த மசோதாவில் இருக்கும் அம்சங்களைச் சர்க்கார் கொண்டுவந்திருக்கும் திருத்தத்தோடு நான் வரவேற்கக் கூடியவன். இருப்பினும், ஏன் இந்தத் திருத்தத்தைத்

12th August 1960] [Sri M. Kalyanasundaram]

பிரேரேபித்திருக்கிறேன் என்றால் இதை ஜாயின்ட் செலக்ட் கமிட்டிக்குத் திரும்பவும் விடவேண்டுமென்று கேட்பது சரியா என்று குறை சொல்லலாம். இவ்வளவு மோசமான திருத்தங்கள் செய்த ஒரு ஜாயின்ட் செலக்ட் கமிட்டிக்கே திரும்பவும் விடலாமா என்று வேண்டுமானால் என்னைக் குறை சொல்லலாமே தவிர, திரும்பவும் பரிசீலிக்கவேண்டியதன் அவசியத்தை யாரும் குறை சொல்லமுடியாது. கனம் அமைச்சர் அவர்கள் இன்னும் ஆலோசனை செய்வதாகச் சொல்லியிருக்கிறார்கள். இது ஒரு புதிய மசோதாவாகவே இருக்கிறது என்பதை எடுத்துக் காட்ட விரும்புகிறேன். பல திருத்தங்கள் கொடுக்கப்பட்டிருக்கின்றன. 10 பிரிவுகளுக்கு கிட்டத்தட்ட 50-க்கு மேற்பட்ட திருத்தங்கள் கொடுக்கப்பட்டிருக்கின்றன. இந்தத் திருத்தங்களைப் புனராலோசனை செய்து எந்தெந்த திருத்தங்களிலும் என்னென்ன விளைவுகள் ஏற்படும், எந்தெந்த திருத்தங்கள் அவசியம் என்பதைப் பற்றி ஆலோசனை செய்யவேண்டியது அவசியமாக இருப்பதினால் நான் நான் இம்மாதிரி திருத்தங்கள் கொடுக்க நேர்ந்தது. இன்னும் காலதாமதம் ஆனாலும்கூட பரவாயில்லை. இந்த விஷயத்தில் கனம் அங்கத்தினர் ஸ்ரீ. ஸ்ரீனிவாச அய்யர் அவர்கள் சொன்னதை ஒப்புக்கொள்கிறேன். இன்னும் 6 மாதத்திற்கு வேண்டுமானாலும் பழைய சட்டத்தை நீடித்துக்கொள்ளட்டும். காலதாமதம் அவதூறுப்பற்றிக் கவலையில்லை. கொண்டுவந்திருக்கும் திருத்தங்கள்கூட சரியானவைதான், அவைகளில் என்ன என்ன அவசியம், என்ன என்ன திருத்தங்கள் செய்யவேண்டியிருக்கின்றன என்பதைப்பற்றி எல்லாம் பரிசீலனை செய்ய வேண்டியிருக்கிறது. ஆகையால் திரும்பவும் இதை ரீகமிட் செய்யவேண்டும். இதைப் புதிய மசோதாவாகக் கருதி குறித்து இன்னொரு செலக்ட் கமிட்டிக்கு விட்டால் இதை நான் நிச்சயமாக வரவேற்கிறேன். செலக்ட் கமிட்டி போடா விட்டாலும், நாமே இன்னும் அவகாசம் எடுத்துக் கொள்ளவேண்டும். திருத்தம் கொடுத்திருப்பவர்கள் கலந்து கொண்டு பரிசீலனை செய்து அடுத்த செஷனில் வேண்டுமானாலும் இதைப் பரிசீலிக்கலாம். இப்போது அவகாசம் போதாது என்று சில அங்கத்தினர்கள் எடுத்துக்காட்டியிருக்கிறார்கள். என்னுடைய கருத்தும் அதுதான். ஒரு நாள் பொதுவிவாதத்திற்கும் ஒரு நாள் பிரிவுகளை அலசிப்பார்ப்பதற்கும் ஒதுக்கி இருப்பது போதாது என்பதுதான் என்னுடைய அபிப்பிராயம். மின்சார போர்டின் பட்ஜெட்டின் மீது நடக்கவிருக்கும் விவாதத்திற்கு ஒதுக்கியுள்ள நேரத்தை இதற்கு உபயோகப்படுத்துவது சரி அல்ல. அதிலும் எல்லா அங்கத்தினர்களும் பேசுவதற்கு இருக்கலாம். ஆகையால், காலதாமதம் ஆனாலும்கூட இந்த மசோதாவை அடுத்த செஷனிலே எடுத்துக்கொள்ளலாம் என்று தெரிவித்துக்கொள்ளுகிறேன்.

THE HON. SRI V. RAMAIAH : எல்லோரும் பேசுவதற்கு நேரம் இருக்கிறது.

SRI M. KALYANASUNDARAM : ஆறு மாதக் காலத்திற்கு நீடித்து விட்டு சாவகாசமாக ஆலோசிக்கலாம் என்று தெரிவித்துக் கொண்டு என் வார்த்தைகளை முடித்துக்கொள்ளுகிறேன்.

[12th August 1960]

SRI C. R. RAMASWAMI : கனம் சபைத்தலைவர் அவர்களே, வீட்டு வாடகைக் கட்டுப்பாடு மசோதாவை பொறுக்குக் கமிட்டி தீவிரமாக நல்ல முறையிலே அலசிப் பார்த்து அதற்குப் பிறகு அவர்களுடைய அறிக்கையும் இப்போது சமர்ப்பிக்கப்பட்டது. இருந்தபோதிலும் அரசாங்கம் திருத்தங்களைக் கொண்டுவந்திருக்கிறார்கள். அதுவும் முக்கியமான திருத்தங்கள். நான் ரெகிள்டின்ஷியல் கட்டிடங்கள் எல்லாவற்றிற்கும்கூட இந்த மசோதாவை அமுல் செய்யவேண்டுமென்று சொல்லியிருக்கிறார்கள். இதை நான் வரவேற்கிறேன். செலக்ட் கமிட்டி நடக்கிற காலத்திலே இது வேண்டுமென்று நினைத்தவர்களில் நானும் ஒருவன். இதற்குப்பிறகு சிறிய கடைக்காரர்கள் எல்லோருக்கும் பெரிய கஷ்டம் ஏற்படும் போல் இருந்தது. சாதாரணமாக சலபமாக வாடகை கொடுத்துக்கொண்டு வியாபாரம் நடத்தும் புத்தனை கடைகளையும் கட்டுப்படுத்தவேண்டும், அதனால் பெரும் நஷ்டம் ஏற்பட்டுவிடும் என்று பலர் சொன்னார்கள். நேரடியாக விஷயம் தெரிந்த பிறகு அரசாங்கம் கொண்டுவந்திருக்கும் திருத்தத்தை நான் ஆதரிப்பதுடன் எல்லோரும் ஆதரிக்க வேண்டுமென்றும் கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

தவிர, இந்த மசோதாவில் பல திருத்தங்கள் செய்திருக்கிறோம். திருத்தங்கள் மிகவும் முக்கியமானவை. முதலில், ஒருவன் வீடு வைத்துக்கொண்டிருந்தால் அந்த வீட்டுக்குச் சொந்தமாக இருப்பவன் யாராவேண்டுமானாலும் டென்ன்டாக வைத்துக்கொள்ளலாம் என்று புதிய உரிமை இந்த வீட்டுச் சொந்தக்காரர்களுக்குக் கொடுத்திருக்கிறார்கள். இது வரவேற்கத்தக்கது. பிடிக்காதவன் ஒருவனைப் போய் புகுத்துவதை விட, பிடித்தவன் ஒருவனை வைத்துக்கொள்ள அனுமதித்தால் அது நல்லது என்று நினைத்து இந்தத் திருத்தம் சேர்க்க ஏற்பாடு செய்யப்பட்டிருக்கிறது.

இன்னொரு திருத்தம், இரண்டு மாத வாடகை அட்வான்ஸாகக் கொடுக்க வேண்டுமென்று இருக்கிறது. அதை ஒரு மாதமாக மாற்றியமைத்திருக்கிறார்கள். ஒரு மாதம் என்று ஒத்துக்கொண்டால்கூட இன்னொரு திருத்தத்தில் பாதகம் ஏற்படும்படியாக ஏற்பட்டிருக்கிறது. வாடகை ஒரு மாத தவணைக்குப் பிறகு கொடுக்கலாமென்று சொல்லியிருக்கிறார்கள். அது மிகவும் தவறு. இரண்டு மாத டெப்பாஸிட் இருக்கவேண்டும் அல்லது வாடகையைப் பத்து நாட்களுக்குள்ளாகக் கட்ட ஏற்பாடு செய்ய வேண்டும். இந்த இரண்டு விஷயங்களிலும் நான் திருத்தம் கொடுத்திருக்கிறேன். இன்னும் சில ஷரத்துக்களில் எல்லாம் சில திருத்தங்கள் அவசியமாக இருக்கின்றன. அவைகளையெல்லாம் பரிசீலனை செய்ய வேண்டும்.

பின்னர், 30-வது கிளாசிலும் ஒரு திருத்தம் அவசியமாகயிருக்கிறது. 30-வது கிளாஸ், 2-வது பிரிவில் 250 ரூபாய் ரென்டல் வால்டு என்று போட்டிருக்கிறார்கள். அதை வாசிக்கும்போது, அது வருடாந்திர வாடகையா அல்லது மாத வாடகையா என்பதைப் புரிந்துகொள்ள முடியவில்லை. அது, வருடாந்திர வாடகை 250 ரூபாய் என்றுதான் கருதக்கூடிய அளவில் இருக்கிறது. அதையும் மாற்றியமைக்கவேண்டுமென்று நேற்றையதினம் திருத்தம் கொடுத்திருக்கிறேன்.

12th August 1960] [Sri C. R. Ramaswami]

இந்த மசோதாவானது, முக்கியமான மசோதாவாகும். இதை நல்ல முறையில் நடத்த வேண்டும், மக்களுக்கு இது ஒத்தாசையாக இருக்க வேண்டும், இதனால் தொந்தரவு இருக்கக் கூடாது. செலக்ட் கமிட்டிகூட அதைத்தான் வலியுறுத்தியிருக்கிறது. வீடுகள் கிடைப்பதில்லை, அரசாங்கமே எடுத்துக் கொள்கிறார்கள், ஆகவே சாதாரண மக்களுக்கு வீடுகள் கிடைப்பதில்லை என்று எல்லோரும் கூப்பாடு போட்டார்கள். அதை அமைச்சர் அவர்கள் ஏற்றுக்கொண்டு புதிதாக வரும் கவர்ன்மென்ட் ஸெர்வன்ட்ஸுக்கு குறைந்த வாடகையில் அலாட்மென்ட் செய்யலாம் என்று சொன்னார்கள். அதை வரவேற்கிறேன். கட்டுப்பாடு அவசியந்தான். இல்லாவிடில் வாடகை அதிகமாக உயர்ந்து போய்விடும். அதனால் மக்களுக்கு, சாதாரண மக்களுக்குத்தான் தொந்தரவே தவிர, பணக்காரர்களுக்குக் கஷ்டம் இராது. பணக்காரர்களுக்கு வேறு விதமாக விலக்கு கொடுத்திருக்கிறார்கள். இருந்து ஐம்பது ரூபாய் உள்ள பங்களாக்களுக்கு இதிலிருந்து விலக்கு அளித்திருக்கிறார்கள். சாதாரண மக்கள்தான் சொற்பமாக வாடகை கொடுக்கக் கூடியவர்கள். ஆக, இந்த மசோதாவின் மூலம் அவர்களுக்கு நன்மை செய்யப்பட்டிருக்கிறது. அரசாங்கத்தின் நோக்கம் சரியான முறையில் இந்த மசோதாவில் வந்திருக்கிறது. ஆக அதற்காக மந்திரியவர்களைப் பாராட்டுகிறேன். அவர்கள் பொறுமையாக இருந்து, செலக்ட் கமிட்டியை நடத்தினார்கள். எல்லாவற்றையும் நன்கு கேட்டு யாருக்கும் கஷ்டம் ஏற்படாத முறையில், கனம் அங்கத்தினர் திரு. பழனிசாமி அவர்கள் உள்பட நல்ல முறையில் நடத்தியதற்காக அமைச்சர் அவர்களைப் பாராட்டுகிறேன்.

அடுத்தபடியாக, இந்த மசோதா நிரந்தரமாக இருக்க வேண்டுமென்று சிலர் சொன்னார்கள். கனம் அங்கத்தினர் திரு. பழனிசாமி அவர்கள், இது நிரந்தரமாக இருக்கவேண்டுமென்று கேட்டார்கள். இன்னும் சில அங்கத்தினர்கள் இது மூன்று ஆண்டுகள் இருந்தால் போதும் என்று சொன்னார்கள். மூன்று வருடங்கள் போதும். பின்னால் இது எப்படி நடக்கிறது என்று பார்த்துக்கொண்டு அதிக காலம் நீடிக்கலாம் என்றால் நீடிக்கலாம். தற்சமயம் மூன்று வருடங்கள் இருந்தால் போதுமென்று நினைக்கிறேன். இந்த மசோதாவை முழு மனதுடன் வரவேற்பதோடு, அமைச்சர் அவர்களையும் பாராட்டுகிறேன்.

SRI S. M. ANNAMALAI: கனம் தலைவர் அவர்களே, சட்ட மன்றத்தின் முன் வந்திருக்கக்கூடிய இந்த மசோதா குறித்து நான் ஒன்றிரண்டு கருத்துக்களை எடுத்துச் சொல்ல விரும்புகிறேன். இந்த மசோதா இந்த சட்டமன்றத்தின் முன்பு முதலாவதாக தாக்கல் செய்யப்பட்டபோது எப்படியிருந்ததோ, அது பின்னர் ஜாயின்ட் செலக்ட் கமிட்டிக்குச் சென்ற பிறகு அதன் உள் நோக்கமே மாறி விட்டிருக்கிறது. இந்த மசோதா முதலில் எந்த நோக்கத்தோடு இங்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டதோ அந்த நோக்கம் அனைத்தும் அப்படியே மாற்றப்பட்டிருக்கிறது. இதைப் படித்துப் பார்க்கிறபோது உண்மையிலேயே நியாயமானவர்களுக்கு நீதி கிடைக்குமா என்றுகூட சந்தேகிக்கக்கூடிய

[Sri S. M. Annamalai] [12th August 1960]

அளவில் இந்த மசோதா அமைந்திருக்கிறது. முதலாவதாக இந்த மசோதா இந்த மன்றத்தின் முன் வரும்போது அந்த சமயத்தில் வியாபாரம் செய்யக்கூடிய கட்டிடங்களுக்குக்கூட இது பொருந்தும் என்று அந்த மசோதாவில் குறிப்பிடப் பட்டிருந்தது. பின்னர், செலக்ட் கமிட்டிக்குச் சென்ற பின்னர் அதை மாற்றிவிட்டார்கள். இப்பொழுது அதைக் கூட சேர்த்துக் கொள்ளலாம் என்று ஒரு திருத்தத்தை சர்க்கார் கொடுத்திருக்கிறது. அதை, ஜாயின்ட் செலக்ட் கமிட்டி மாற்றிய பின் சர்க்கார், ஒரு சிலர் கிளர்ச்சி செய்தார்கள் என்ற காரணத்திற்காக அதையும் நாங்கள் வரவேற் கிறோம் என்கிறார்கள். அதுபற்றி நன்கு ஆராய்ந்த பிறகுதான் முதலில் அந்தக் கட்டிடங்களையும் இந்த மசோதாவில் சேர்த்திருந் தார்கள். பின்னால் அதை ஜாயின்ட் செலக்ட் கமிட்டி ஏன் மாற்றினார்கள் என்பதை என்னால் புரிந்துகொள்ள முடியவில்லை.

அதேபோல் முன்பு, முதலாவதாக தாக்கல் செய்யப்பட்ட மசோதாவில் வாடகை பற்றியதைப் பற்றி இருந்ததை ஜாயின்ட் செலக்ட் கமிட்டி வேறு விதமாக மாற்றியமைத்திருக்கிறார்கள். இம்மசோதா முதன்முதலாக இங்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டபோது 4-வது கிளாஸின்படி, 1940-க்குப் பிறகு கட்டியவைகளுக்கு 25 சத விகிதம் முதல் ஸ்லாபிங் சிஸ்டம் அமைத்திருந்தார்கள். அதை மாற்றி 4-வது கிளாஸில் 6 சத விகிதம் என்று சொல்லி கட்டி டத்தின் செலவு, அதேபோல் காலி மனையின் மார்க்கட் மதிப்பு இவைகள் அனைத்தும் சேர்த்து 6 சத விகிதம் என்று சொல்லி அதேபோல் அலவன்ஸ் கூட 17 சத விகிதம் தாலாமென்று சொல்லப்பட்டிருக்கிறது. இது ஏன் மாற்றியமைக்கப்பட்ட தென்று புரியவில்லை. நகரப்புறங்களில் கட்டிடம் கட்டி லாபம் சம்பாதிக்கலாம், வியாபாரம் போன்று என்ற நிலைதான் இருக் கிறது. அதற்கு 6 சத விகிதம் வட்டி என்று போட்டிருக்கிறார்கள். இக்காலத்தில் பெரும் பணக்காரர்களால்தான் கட்டிடங்கள் கட்ட முடிகிறது. ஆகவே, அப்படிப்பட்டவர்களுக்கு 6 சத விகிதம் என்று சொல்வது அவ்வளவு முறையல்ல. ஆகவே, சட்டமன்ற அங்கத்தினர்களைக் கலந்தாலோசிக்கும்போது இது குறித்து அமைச்சர் அவர்கள் பரிசீலனை செய்ய வேண்டுமென்று கேட்டுக் கொள்கிறேன்.

அதேபோல் கிளாஸ் 10-ல், 25 ரூபாய்க்குக் கீழ் வாடகை கொடுப்பவர்களுக்கு “நாட் அப்பிளிக்கபிள்” என்று சொல்லப் பட்டிருக்கிறது. அவர்கள் என்ன பாவம் செய்தார்கள்? ஏழைகளைக் காப்பாற்றுவதற்காகத்தான் இந்தமாதிரி மசோதாக்கள் கொண்டு வரப்படவேண்டும். ரூ. 25-க்கு கீழ் வாடகை கொடுப்பவர்களை எப்பொழுது வேண்டுமானாலும் வெளியேற்றி விடலாம் என்றும் 250-க்கு மேல் வாடகை செலுத்துபவர்கள் இந்த மசோதாவினால் கட்டுப்படுத்தப்பட மாட்டார்கள் என்றும் இருக்கிறது. பின்னர், இச்சட்டம் அமுலுக்கு வந்த தேதிக்குப் பிறகு புதிய கட்டிடங்கள் கட்டியிருப்பார்களேயானால், அப்புதிய கட்டிடங் களைக்கூட இந்த மசோதா கட்டுப்படுத்த முடியாது. ஆக, இம் மசோதாவின் முக்கிய நோக்கங்களையே மாற்றியிருக்கிறார்கள். இந்த மசோதா முதலில் இச் சட்டமன்றத்தின் முன்னர் தாக்கல்

12th August '1960] [Sri S. M. Annamalai]

செய்யப்பட்டபோது, 30-வது கிளாஸ் என்ற ஒரு கிளாஸே இருந்தது கிடையாது. 250 ரூபாய்க்கு மேல் வாடகை கொடுக்கக் கூடியவர்களுக்கு விதிவிலக்கு அளிக்க வேண்டும், புதுக் கட்டிடங்களுக்கு விதிவிலக்கு அளிக்க வேண்டும் என்பதெல்லாம் முதலில் இருக்கவில்லை. ஜாயின்ட் செலக்ட் கமிட்டிக்குச் சென்ற பிறகு தான் இந்த 30-வது கிளாஸைப் புகுத்தி அதன் மூலம் இந்த விதிவிலக்கு அளித்திருக்கிறார்கள். அதேபோல், 29-வது கிளாஸும் அமைந்திருக்கிறது. 29-வது கிளாஸில் சொல்லப்பட்டிருக்கிறது, சர்க்கார் விரும்பினால் நோட்டிபிகேஷன் கொடுத்து எந்தக் கட்டிடத்தையும் இச்சட்டத்தின் எந்தப் பிரிவிலிருந்தும் விதிவிலக்கு கொடுக்கலாம் என்று இருக்கிறது. அதனால் சர்க்காருக்கு, குறிப்பாக அமைச்சருக்கு வேண்டியவர்களின் கட்டிடங்களுக்குக் கூட அமைச்சர் நினைத்தால் 29-வது பிரிவின்படி விதிவிலக்கு அளிக்கலாம் என்று சொல்லப்பட்டிருக்கிறது. கிளாஸ்கள் 12-லிருந்து 16 வரை எவ்வளவு விதிவிலக்கு தர வேண்டுமோ அத்தனை விதிவிலக்கும் இந்தச் சட்டத்தின் மூலம் கொடுத்தாகி விட்டது. அதோடு, 29, 30 பிரிவுகள் என் இந்த மசோதாவில் வந்திருக்க வேண்டுமென்று எனக்குப் புரியவில்லை. ஆகவே, இவைகளையெல்லாம் நல்லமுறையில் பார்த்து, அமைச்சர் அவர்கள் சட்டமன்ற அங்கத்தினர்களைக் கலந்து ஆலோசிக்கிறபோது இவைகளை யெல்லாம் மனதில் கொண்டு நியாயமான முடிவிற்கு வரவேண்டுமென்று கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

அடுத்து, முதல்தர பஞ்சாயத்துகளுக்கு இதை விஸ்தரிக்கலாமா கூடாதா என்ற சில சர்ச்சைகளை இங்கு பார்த்தேன். சில முதல்தர பஞ்சாயத்துக்கள் இந்தச் சட்டம் தேவை என்று கேட்கிறார்கள். காரணம், சமுதாயநலத் திட்டங்கள் இந்த நாட்டில் பரவிக்கொண்டு வருகின்றன. முதல்தர பஞ்சாயத்தில் யாராவது உத்தியோகஸ்தர் சென்று தங்களுக்கு வீடு வேண்டுமென்று கேட்டால் வீடுகளை வைத்துக் கொண்டு வாடகைக்கு விட முடியாது என்று சொல்லி ரூ. 50, 100 என்று கேட்கிறார்கள். சில பஞ்சாயத்துக்கள், இப்படிப்பட்ட சட்டங்கள் தங்களுக்கு வேண்டும், வேண்டுமென்று சர்க்காரைக் கேட்டிருப்பது எனக்குத் தெரியும். அப்படிப்பட்ட பஞ்சாயத்துக்கள் ஒன்றிரண்டு எனக்குத் தெரியும். ஆகவே முதல்தர பஞ்சாயத்துகளுக்கு இப்படிப்பட்ட சட்டங்கள் விஸ்தரிக்கப்படவேண்டும். ஊராட்சிமன்றங்களோடு கலந்து இந்தச் சட்டம் தேவையா இல்லையா என்று கலந்து அவர்கள் ஒப்புதல்பெறில் இச்சட்டத்தை அங்கும் விஸ்தரித்தால் உண்மையிலேயே நன்றாயிருக்கும். ஆகையினால் முக்கியமான திருத்தங்களைப் பரிசீலனை செய்யும்போது, அமைச்சர் அவர்கள் இவற்றையெல்லாம் மனதில் இறுத்திக்கொண்டு யாருக்கும் பாரபட்சம் காட்டக்கூடிய வகையில் இல்லாமல் எல்லோருக்கும் நியாயமாக இருக்கக்கூடிய வகையில் முடிவு எடுக்கவேண்டும். ஒரு பக்கத்தில் இந்தச் சட்டம் கொண்டு வரவேண்டும் என்று கத்திக்கொண்டேயிருப்பார்கள், இன்னொரு பக்கத்தில் இம்மாதிரியான சட்டமே தேவையில்லை என்று சொல்லிக்கொண்டிருப்பார்கள். அதையெல்லாம் பார்க்காமல் நியாயமாக என்ன

[Sri S. M. Annamalai] [12th August 1960]

இருக்கிறதோ, அதன்படி இப்போது, 25 ரூபாய்க்கு உட்பட்ட வர்களை இது பாதிக்காது என்றிருப்பதை மாற்றி 10 ரூபாய்க்கு உட்பட்டவர்களை இது பாதிக்காது என்று திருத்த வேண்டும் (கனம் ஸ்ரீ. வி. ராமையா : ஏன் பத்து ரூபாய் என்றும் திருத்த வேண்டும்?) ஏன் அப்படி சொல்லுகிறேன் என்றால், பத்து ரூபாய்க்குக் குறைவாக வாடகை கொடுக்கக்கூடியவர்கள் எல்லாம் மிக ஏழைகளாக இருப்பார்கள். ஆகவே அவர்களுக்கு இதிலிருந்து விதிவிலக்கு அளித்து விடலாம். அதோடு 250 ரூபாய்க்கு மேல் வாடகை வசூலிப்பவர்களுக்கு விதிவிலக்கு கொடுத்திருப்பது பொருத்தம் அல்ல, புதிய கட்டிடம் கட்டுபவர்களுக்கு விதிவிலக்கு கொடுத்திருப்பதும் பொருத்தமல்ல, புதிய கட்டிடம் கட்டுபவர்கள் புண்ணியம் செய்தவர்கள். பழைய கட்டிடம் கட்டினவர்கள் பாவம் செய்தவர்கள் என்ற நிலையை ஏற்படுத்திவிடக்கூடாது. ஆகவே பணத்தை வைத்துக்கொண்டு புதிதாக வீடு கட்டுபவர்களுக்கு மட்டும் விதிவிலக்கு கொடுப்பது என்பது நீதி அல்ல என்று சொல்லி, இவைகளை எல்லாம் அமைச்சர் அவர்கள் பரிசீலனை செய்ய வேண்டும் என்று கேட்டுக்கொண்டு முடித்துக்கொள்கிறேன்.

* SRI G. ANNAMALAI MUTHURAJA : சபைத் தலைவர் அவர்களே, இன்றையதினம் அமைச்சர் அவர்களால் கொண்டு வரப்பட்டிருக்கும் மசோதாவை ஆதரித்து சில வார்த்தைகள் சொல்ல ஆசைப்படுகிறேன். இப்போது வாடகை கட்டுப்பாடு மசோதா சில ஜில்லாக்களுக்கு மிகவும் அவசியமாக வேண்டியிருக்கிறது. சென்னையை எடுத்துக்கொண்டால் வீடுகளுக்கு ஏகப்பட்ட டிமான்ட் இருந்து கொண்டிருக்கிறது. பெரிய ஆபீசர்கள், பெரிய உத்தியோகஸ்தர்கள் எல்லாம் தங்க வேண்டியிருப்பதால் பல கஷ்டங்கள் ஏற்படுகின்றன. ஆனால் எங்களது திருச்சி ஜில்லாவைப் பொறுத்தவரை, 30 ரூபாய் வாடகைக்கு அதிகப்பட்ட வீடுகளுக்கு பெரிய டிமான்ட் இருப்பதாகத் தெரியவில்லை. முனிசிபல் சிப்பந்திகளுக்கு எல்லாம் ஏறக்குறைய 500 வீடுகள் கட்டிக்கொடுக்கப்பட்டிருக்கின்றன. அதற்கு குறைந்த அளவில் தான் வாடகை கொடுக்கப்பட்டு வருகிறது.

அடுத்தபடியாக கலெக்டர் ஆபீஸ் சிப்பந்திகளை எடுத்துக் கொண்டால், புறம்போக்கு நிலங்களில் எல்லாம், வீடுகள் கட்டும் பொருட்டு அவர்களுக்கு காலி நிலத்தை அடமானம் செய்கிறார்கள்.

(Mr. Speaker in the Chair.)

அப்படியிருக்க, திருச்சி ஜில்லாவில் 30 ரூபாய் வாடகை கொடுக்கப்படுகிற வீடுகளுக்கு இந்தக் கண்ட்ரோல் தேவையில்லை என்றே நினைக்கிறேன். பெரிய வியாபார ஸ்தலங்களுக்கு எல்லாம் வாடகைக் கட்டுப்பாடு இருக்கவேண்டியது அவசியந்தான். அதோடு வாடகையில் 12 ஆண்டுகள் அனுபவ பரத்தியதை இருந்து விட்டால் அதன் காரணமாக பல இடைஞ்சல்கள் ஏற்படுகின்றன. இம்மாதிரி இருப்பவர்களிடம் போய் வீடு தேவையாக இருக்கிறது, காலி செய்யவேண்டும் என்று கேட்டால் அப்போது பல தகராறுகள் ஏற்படுகின்றன. அதோடு வீடுகளில் ஏதாவது

12th August 1960] [Sri G. Annamalai Muthuraja]

மராமத்து செய்யவேண்டும், அதற்காக காலி செய்து கொடுக்க வேண்டும் என்று கேட்கும் போது பல தகராறுகள் ஏற்படுகின்றன. ஆகவே இம்மாதிரியான சில இடைஞ்சல்கள் இருப்பதைப் பரிசீலனை செய்து பார்த்து திருச்சி ஜில்லாவில் இதற்கான விதி விலக்குகள் கொடுக்கப்பட வேண்டும் என்று கேட்டுக்கொண்டு என் வார்த்தைகளை முடித்துக்கொள்கிறேன்.

* SRI N. K. PALANISAMI : கனம் சபாநாயகர் அவர்களே, செலக்ட் கமிட்டி இந்த மசோதாவை ஆராய்ந்து முடிவு எடுத்த பிறகு இப்போது அதன் பேரில் சர்க்கார் தரப்பில் இருந்து திருத்தங்கள் கொடுக்கப்பட்டிருக்கின்றன. இந்தத் திருத்தங்களைக் கொண்டு வந்ததற்காக கனம் அமைச்சர் அவர்களை நான் பாராட்டுகிறேன். அதே சமயத்தில் இந்தத் திருத்தங்களுக்குக் காரணமாயிருந்த முதல் அமைச்சர் அவர்களையும் பாராட்ட விரும்புகிறேன். இந்தச் சட்டம் 20 வருட காலமாக அமுலில் இருக்கிறது. இப்படி இருப்பது சரியா, அல்லது தப்பா என்கிற கருத்துக்கள் அதிகமாக இருக்கின்றன. ஆனால் இதுவரை எந்தக் காரணத்தினால் 1941-ல் இந்த சட்டத்தைக் கொண்டு வந்தார்களோ அதே அடிப்படையை இப்போது எடுத்துக்கொண்டு வந்தால், நிலைமை இன்னும் மாறுபடவில்லை. மேலும்மேலும் வீட்டுக்கு நெருக்கடி அதிகமாகிக் கொண்டதான் வருகிறது. 1941-ம் வருஷத்தில் நிலைமை மிக மோசமாக இருந்தது. வீட்டுச் சொந்தக்காரர்கள் அதிக வாடகைக்கு விடுவதற்காக வீட்டை காலி செய்யும்படி சொன்னால் உடனே கொடுத்துவிட வேண்டிய நிலைமை ஏற்பட்டது. அந்த நெருக்கடியான நிலைமையைப் போக்குவதற்காக சர்க்கார் அப்போது இந்தச் சட்டத்தைக் கொண்டு வந்தார்கள். இப்போது சுமார் இருபது வருஷங்களுக்குப் பின்னால் ஜனத்தொகை அதிகமாகிக்கொண்டே வருகிறது. அதிகாரிகளும் நம்முடைய நிர்வாகத்தில் அதிகமாகத் தேவைப்படுகிறது. ஆனால் இப்போதும் முன்னால் இருந்த நிலைமையைக் கொண்டு வருகின்ற முறையில்தான் அரசாங்கத்தின் நடவடிக்கைகள் போய்க்கொண்டிருக்கின்றன. குறிப்பாக இப்போது வாடகைக் கட்டுப்பாடு அவசியம் என்பதை நாம் மனதில் எடுத்துக்கொள்ளவேண்டும். இன்றையதினம் மற்ற நாடுகளை எடுத்துக்கொண்டால் கழிந்த யுத்தத்திற்குப் பின்னால், ஜெர்மனி போன்ற நாடுகளில் எல்லாம் வீடுகள் கட்டிவிட்டார்கள். ஆனால் நமது சர்க்காரோ வீடுகள் கட்டிக் கொடுப்பதில் பின்வாங்கிக்கொண்டுதான் போகிறார்களே ஒழிய, ஜனங்களுக்கு வேண்டிய வசதிகளை எல்லாம் செய்து கொடுப்பதில் கவனம் செலுத்துவதாகத் தெரியவில்லை. வருஷா வருஷம் இதற்காக ஒதுக்கப்படுகிற பணம் எல்லாம் செலவு செய்யப்படாமல் மத்திய சர்க்காருக்குத் திருப்பிக் கொடுக்கப்படுகிறது. ஜனங்களுக்கு வீடு கிடைக்க வழியில்லாத நெருக்கடி இருக்கக்கூடாது. இன்டஸ்ட்ரியல் வொர்க்கர்ஸ் பொறுத்தவரை சர்க்கார் ஒரு குறிப்பிட்ட தொகை, முதலாளிகள் ஒரு குறிப்பிட்ட தொகை போட வேண்டும், தொழிலாளியும் ஓரளவுக்கு போட வேண்டும். இதன் மூலமாக அதிகப்படியான வீடுகள் கட்ட முடியும். அதிலும் பெரிய முன்னேற்றம் ஏற்பட்டிருப்பதாகத்

[Sri N. K. Palanisami] [12th August 1960]

தெரியவில்லை. அதோடு, டெவலப்மெண்ட் கவுன்சில் ஜில்லா தலைநகரில் அதிகப்படியான வீடுகள் கட்டிக் கொடுக்கவேண்டும் என்று சிபாரிசு செய்திருந்தும், அந்தச் சிபாரிசுகளின் பேரில் அரசாங்கம் என்ன நடவடிக்கை எடுத்துக்கொண்டார்கள் என்று தெரியவில்லை. போலீஸ்காரர்களுக்கும் போதிய அளவுக்கு வீடுகள் கட்டிக் கொடுக்கப்படவில்லை. அதேபோன்றுதான் கூட்டுறவு சொஸைடிகள் மூலமாகவும் வீடுகள் போதிய அளவுக்கு கட்டிக் கொடுக்கப்படவில்லை. இவைகளில் எல்லாம் நமது அரசாங்கம் பின்தங்கியிருக்கிறது. இந்த நிலைமையில் செலக்ட் கமிட்டியில் இந்த மசோதா பரிசீலனைக்கு வந்தபோது சிலர் இந்தச் சட்டமே கூடாது என்றார்கள். சிலர், இந்த மசோதா இப்படி இருக்கக் கூடாது என்று சாட்சியம் சொல்ல வந்தவர்களில் பலர் சொன்னார்கள். சாட்சியம் சொல்ல வந்தவர்கள் அத்தனை பேரும் வேண்டுமென்றே இம்மாதிரியான ஒரு சட்டம் இருக்கக்கூடாது என்ற முறையில் வந்து சாட்சியம் சொன்னார்களேயொழிய வாடகைக் கட்டுப்பாடு நியாயமான முறையில் இருக்க வேண்டும் என்று சாட்சியம் கூற வந்தவர்களில் யாரும் சொல்லவில்லை. இந்த சபையில் இந்த மசோதா கொண்டுவந்தபோது எப்படியிருந்ததோ அதே போன்று இருந்திருந்தால் நன்றாக இருந்திருக்கும். இப்போது அனுபவத்தில் இதன் மூலம் யாரையெல்லாம் பாதுகாக்க வேண்டும் என்று பார்த்து அதற்குத் தகுந்தவாறு மாற்றி இப்போது இந்த மசோதா கொண்டு வரப்பட்டிருக்கிறது. பழைய கருப்பன் வந்த மாதிரிதான் இப்போது இந்தச் சட்டம் வந்திருக்கிறது. இப்போது வேளியில் நடப்பது என்ன என்பது நம் எல்லோருக்கும் நன்றாகத் தெரியும், 30 ரூபாய் அல்லது 40 ரூபாய் என்று ரசீது கொடுத்துவிட்டு, 60, 70 ரூபாய் வாங்கிக்கொண்டிருக்கிறார்கள். அது மட்டுமல்ல, ஒரு விடு வாடகைக்கு எடுக்கவேண்டுமென்றால் 200 ரூபாய், 300 ரூபாய் என்று அட்வான்ஸ் கொடுக்க வேண்டும். அதோடு மன்கூட்டியே இரண்டு மூன்று மாத வாடகை கொடுக்க வேண்டும். இது தவிர வீடுகளை அமர்த்திக் கொடுப்பதற்காக ப்ரோக்கருக்கு பணம் கொடுக்கவேண்டும். இம்மாதிரியான ப்ரோக்கரேஜ் கொடுப்பது மிகவும் கஷ்டமாயிருக்கிறது. அட்வான்ஸ் வேறு கொடுத்தது போக இது தனியாக கொடுக்க வேண்டியிருக்கிறது. மேலும் ரெஸிடென்ஷியல் அக்காம்டேஷன் கிடைக்க வேண்டுமானாலும் பல கஷ்டங்கள் ஏற்படுகின்றன. பக்ரி ஸிஸ்டம் வேறு இருக்கிறது. 10,000 அல்லது 20,000 ரூபாய் நல்ல பிஸினஸ் நடக்கக்கூடிய இடத்தை, ஏதோ கேஸ்-கிஸ் போட்டு வாங்கித் தருவதற்காக கொடுக்கப்படுகிறது. இந்த நகரத்திலும் பாக்கி நகரங்களிலும் இது நடக்கிறது. இப்படிப்பட்ட நிலைமையில் இது அவசியமா என்று யோசித்துப் பார்க்கவேண்டும்.

புரோக்கர்கள் இருக்கிறார்கள். இந்த புரோக்கர்களை நீக்கவிட முடியாது. ஆனால் இவர்களை கண்ட்ரோல் செய்யவேண்டும். 'மோட்டார் வெகிகிள்ஸ் டாக்ஸேஷன் ஆக்ட்டில்' 'ப்ரோக்கர்ஸ்' கண்ட்ரோல் செய்ய வழி இருக்கிறது. இதிலும் அந்த மாதிரி முறையைக் கொண்டு வரவேண்டும். எங்கே வீடு தூலி

12th August '1960] [Sri N. K. Palanisami]

யாக இருக்கிறதோ அங்கே “டு லெட்” என்ற மாதிரி ஒரு “ஸைன் போர்டு” போட வேண்டுமென்று ஏற்பாடு செய்ய வேண்டும். (கனம் ஸ்ரீ. வி. ராமையா: கண்ட்ரோல் இருந்தால் எப்படிப் போட முடியும்? கண்ட்ரோலை எடுத்து விட்டால் தானே போட முடியும்?) அல்லது ப்ரோக்கர்களை கண்ட்ரோல் செய்யக்கூடிய முறையில் சட்டம் கொண்டு வரவேண்டும்.

இன்றைய தினம் இந்த மசோதாவினால் கிட்டத்தட்ட 248 பேர் களுக்குத் தான் அனுகூலம் ஏற்படுகிறது. வெளி ஜில்லாக்களிலிருந்து சென்னைக்கு மாற்றப்பட்டவர்களுக்குத் தான் இந்த கண்ட்ரோல். எஸ்டேன்ஷியல் ஸர்வீஸில் இருக்கின்ற ஆசிரியர்களுக்கு பாதுகாப்பு கொடுக்க—அவர்களை இருக்கக்கூடிய வீடுகளிலிருந்து வெளியேற்றுவதைத் தடுக்க—இப்போது திருத்தம் கொண்டுவந்திருக்கிறார்கள். 248 பேர்களுக்காக லட்சக்கணக்கான ரூபாய் செலவு செய்ய வேண்டியது அவசியம் தானா என்று கேட்க விரும்புகிறேன். சர்க்கார் கணக்கு கொடுத்த பிரகாரம் 2,000-க்கு மேல் வீடுகள் நோட்டிபிகேஷனுக்கு வந்தன. 2,000-த்தில் 1,500 ‘சேஞ்ச் ஆப் ஹௌஸிங்’ சாதாரணமாக ஒரு கிளர்க்கோ அல்லது உத்தியோகஸ்தரோ கல்யாணமாகாமல் இருக்கலாம், குழந்தைகள் இல்லாமல் இருக்கலாம். அவர்கள் வேறு வீட்டுக்குப் போகாமல் இருக்க முடியுமா? இந்த முறையில் 1,500 அப்ளிகேஷன்கள் வந்தன என்று சொன்னார்கள். பாதுகாப்புக் கொடுக்க வேண்டும் என்று சொன்னால் மொத்தம் எவ்வளவு வாடகைக்கு விடப்படுகிறது என்று கணக்கு எடுத்து, அதில் எத்தனை சதவீதம் கொடுத்தார்கள் என்று பார்த்தார்களா? இன்றைய தினம் வீட்டுக்குப் போனவுடனே, ரெண்ட் கண்ட்ரோல் இருந்தாலும் அதிகப் பணம் கொடுத்துப் போகவேண்டும். பக்ரி வேறு கொடுக்க வேண்டும். எவ்வளவு என்று கணக்கு எடுத்து அதில் இவ்வளவு சதவீதம் உத்தியோகஸ்தர்களுக்கு என்று ஒதுக்கியாக வேண்டும்.

இப்போது ரெண்ட் கண்ட்ரோலை எடுத்துக்கொண்டால் நிர்வாக முறை சரியாக இல்லை என்பது எல்லோருக்கும் தெரியும். இதனால் குழப்பமும் நடக்கின்றன. இதற்குக் காரணம் என்ன? போதுமான உத்தியோகஸ்தர்கள் இல்லை என்பதுதான். இதைப் பல பகுதிகளாகப் பிரித்து வைத்து நிர்வகித்தால் இன்னும் நன்றாக நடத்த முடியும். சாதாரணமாக ஒரு வீடு காலியாக இருக்கும்போதே காலியாக இல்லை என்று சொல்லக்கூடிய கேஸ்கள் பல இருக்கின்றன. குடியிருக்கக் கூடிய ஆட்களை அவர்கள் இருக்கக்கூடிய வீட்டைத் தவிர வேறு இல்லாமலிருந்தும் எலிக்ஷன் செய்திருக்கிறார்கள். இந்த மாதிரி இருப்பது கூடாது.

அடுத்தபடியாக ஒவ்வொரு கேஸும் இரண்டு அல்லது மூன்று ஆண்டுகள் பெண்டிங்காக இருக்கின்றது. இதற்கு இரண்டு ஜட்ஜுகள் வேறு நியமிக்கப்பட்டிருக்கிறார்கள். இது சாதாரணமாக ஒரு ‘கிளெரிக்கல் ஜாப்’ தான். ஒரு கிளர்க்கை வைத்துக் கொண்டு செய்ய முடியும். ஒரு சப்-மாஜிஸ்ட்ரேட் அல்லது

[Sri N. K. Palanisami] [12th August 1960]

ஜில்லா முன்சிப் இருந்தாலும் போதும். அடிக்கடி “அட்ஜர்ன்-மெண்ட்ஸ்” இந்த அட்ஜர்ன்மெண்ட்ஸை ஜில்லா முன்சிப்புகள் கொடுக்க முடியும். சென்னையில் இல்லாவிட்டாலும் பாக்கி இடங்களில் இந்த மாதிரி செய்ய முடியும்.

இன்னும் 250 ரூபாய்க்கு மேல் கண்ட்ரோல் இல்லை என்று சொல்லுகிறார்கள். 250 ரூபாய் என்று வைத்துக்கொண்டால் 200 ரூபாய் வாடகை வாங்கிக்கொண்டிருக்கக் கூடியவர்கள் கூட 250 வந்து விட்டால் எக்ஸெம்ஷன் வந்துவிடும் என்று உடனடியாக 50 ரூபாய் உயர்த்தி விடுவார்கள். ஆகையால் 250 ரூபாய் என்பதை 300 ரூபாயாக மாற்ற வேண்டுமென்று கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

THE HON. SRI V. RAMAIAH : 300 ரூபாயாக மாற்றினால் போய் விடுமா? 250 ரூபாயாக இருப்பதை இம்மாதிரி மாற்ற முடியுமாதா?

SRI N. K. PALANISAMI : நான்-ரெலிடென்ஷியல் பில்டிங்ஸைப் பொறுத்த வரையில் 600 ரூபாய் வைத்தால் நலம். அதற்கு மேல் விதி விலக்கு கொடுக்க வேண்டுமென்று வைக்கவேண்டும்.

சர்க்கார் எக்ஸெம்ஷன்ஸ் கொடுத்திருக்கிறார்கள். எந்தக் காரணத்தைக் கொண்டும் எக்ஸெம்ஷன் கூடாது.

THE HON. SRI V. RAMAIAH : என்ன எக்ஸெம்ஷன்? கொஞ்சம் விவரமாகச் சொல்லுங்கள்.

SRI N. K. PALANISAMI : சில நோட்டிபிகேஷன் செய்து தனிப்பட்டவர்களுக்கு அந்த வீட்டைக் கொடுத்து எலிக்ஷன் செய்வது. அதோடு புதிய வீடுகளுக்கு எக்ஸெம்ஷன் கொடுக்கப் படுகிறது. என்னுடைய அபிப்பிராயம்—புதிய வீடாக இருந்தாலும், பழைய வீடாக இருந்தாலும் வாடகைக்கு விட்டால் அதற்கு இந்தச் சட்டம் அப்போது ஆகவேண்டுமென்று கேட்டுக் கொள்கிறேன்.

10 வருஷம் அல்லது 20 வருஷ கால சராசரியை வைத்துக் கொண்டு, அனுபவத்தை வைத்துக்கொண்டுபோன அலெம்பிளி யில் நிர்ணயம் செய்திருக்கிறார்கள். இப்போது புது ‘ஃபார்முலா’ வந்திருக்கிறது. இதை ‘ஒர்க்-அவுட்’ பண்ணுவதற்கு 10 வருஷ காலம் ஆகும். நடைமுறைக்கு வருவதற்கு இன்னும் 10 வருஷம் ஆகும். முனிசிபல் டாக்ஸைப் போல 20 பங்கு அதிகம் செய்து 9 சதவீதம் என்று செய்திருக்கிறார்கள். 9 சதவீதம் தேவையில்லை, 6 சதவீதம் போதும் என்று கேட்டுக் கொண்டு முடித்துக்கொள்கிறேன்.

SRI K. S. G. HAJA SHERIFF : Mr. Speaker, Sir, although I originally did not intend to take part in this debate because I was a Member of the Select Committee, still I feel that I should take part after the speech of the Hon. Minister, in support of his contention that non-residential buildings also should come under the purview of this Bill. I congratulate him on his bringing

12th August 1960] [Sri K. S. G. Haja Sheriff]

forward this Bill, and I feel that this House should welcome it and pass it unanimously. It was first thought that non-residential buildings should be kept out of the purview of this Bill but subsequently, the commercial community almost unanimously felt that this Bill did not apply to non-residential buildings there would be lot of harassment by the landlord, and as a result of it, a lot of litigation would arise and the trade and the industry in which they are at present located would be disturbed. So they approached the Government and I am glad to say that the Government also felt that it was a genuine fear and therefore they are bringing forward this amendment now.

Incidentally, Mr. Speaker, I would like to say that during the Select Committee stage, I wanted the Government to let me know the number of houses that were constructed during the last ten years, both in the private and public sectors. The Government furnished such a list for a period of ten years. As many as 49,000 new houses were constructed. These were constructed entirely in the private sector, apart from the buildings constructed by the City Improvement Trust and other public bodies. In spite of such a large number of buildings being constructed, still we feel that there is a lot of difficulty in getting accommodation. Andhra districts, Malabar district and some other parts have got separated from us and some people migrated there. But the demand for accommodation appears to be growing and perhaps it is due to the influx of this City by a lot of people coming here for various purposes. I therefore feel that more encouragement should be given by the Government for the construction of more houses but at the same time I congratulate the Government on their taking all measures to expand the City by constructing new buildings under various schemes. In addition to that, if encouragement is given for private persons also to construct new houses, I feel that the demand for accommodation would almost come to the last stage. I would therefore appeal to the Government to consider this aspect of the matter also as that is the only way to reduce this demand and ultimately scrap both rent and accommodation control. I thank you, Sir.

* SRI K. VINAYAKAM : Mr. Speaker, Sir, to start with, this Bill was conceived in the days when we had the war raging in our country as well as in the rest of the world. Sir, that was a justifiable measure in those days when there was shortage of accommodation both for the civilian as well as military personnel. But, Sir, I may just point out whether this measure deserved to be continued when there are a lot of buildings being constructed all over the City of Madras. The very intention of the Bill is to regulate accommodation as well as to check unreasonable rent being demanded by the house owners. The political activity in our country has been towards a Socialistic pattern of society and the desire of the Government is to encourage the poor people and tenants. At the same time, we should not run away with the impression that they should be harsh towards houseowners

[Sri K. Vinayakam]

[12th August 1960]

in this respect. We have a general feeling that in the City of Madras, the landlords are a bit coercive, a bit indifferent and very unreasonable. Sir, that may not be generally true. It is not as if in the City of Madras, a single landlord owns 20 or 30 houses. If that is so, I do not mind even if the Government put a restriction upon the rents that should be realized from those buildings. But that is not the universal case in the City of Madras. I have known instances where widows own only one house and that too only the house in which they live. There are also small petty land owners owning one or two houses and they entirely depend upon the income which is derived from these one or two houses. They have got families. They have got children and they have to educate their children and there are many instances of this type. Therefore, the Government or this House should not run away with the impression that the landlords are deriving huge rents from the tenants and it is only to help these tenants that this Bill has got to be given another lease of life. Sir, the best thing for the Government would be to scrap this Act entirely from the Statute Book and then everything would settle down properly. As long as there is a tendency on the part of the Government to check these things, there is a reaction in the public, particularly from the tenants, that they should continue to enjoy the benefits arising out of this Act and do unjust things to landlords who have invested their fortune in the matter of construction of these houses. Sir, the position has very much eased now. From the latest statistics available with regard to the City of Madras, we find that plenty of residential buildings have been constructed not only by individual owners but also by agencies like the City Improvement Trust, Corporation of Madras and some co-operative house construction societies. So, the situation has changed very much and it is not difficult as it used to be sometime before.

But so far as non-residential buildings are concerned, there is some truth in the argument that this Bill should cover those buildings also but the Government have got to take into consideration the other side of the picture also. What is obtaining in the City of Madras? For instance, take non-residential buildings in Mount Road, China Bazaar, T. Nagar and other places. These buildings are used for non-residential purposes mostly for business purposes and the rents that are paid to the landlords are that obtained in the days when the war was on. A slight improvement has been effected between the landlord and the tenant through private negotiations. The Government have not stepped in and solved the problem. Both the parties do not go to the court even for fixation of fair rent. They adjust among themselves and they carry on. Now the fear of the Government and most of the hon. Members of this House is that if this Bill does not apply to non-residential buildings, the tenants of non-residential buildings would be treated unfairly and unkindly by the landlords and would be evicted from their premises. That is not going to happen as we seem to believe. We have known instances in the City of Madras, where the landlord who has

12th August 1960] [Sri K. Vinayakam]

sunk his money in the construction of buildings some years back has leased out his building to some big merchant who is carrying on business for the past 20 or 30 years and what is the rent that he pays? He pays a nominal rent which was fixed in those days with a slight increase as allowed under the Act. Afterwards what happens? If the merchant fails in his business, he does not hand over the premises to the landlord but hands it over to some other merchant and obtains what is known as 'pugree' from him. That is a common thing in the City of Madras and it is obtaining in all business localities. Who gets the benefit out of this unholy transaction? The tenant who enjoyed this building and handed over the vacant building to another person, gets that pugree and not the landlord. The landlord does not get even one pie out of it. So, I earnestly appeal to the Government that even though they have changed their view after the agitation was carried on by the people that even non-residential buildings should be brought within the purview of this Bill, a limit must be fixed, as they have already fixed for residential buildings fetching a rent of Rs. 250 and above so that non-residential buildings which fetch a rent of Rs. 250 and above could be exempted from the provisions of this Bill. Sir, we should leave it to nature and we should leave it to the landlord and, the tenant who will adjust among themselves. As long as we interfere in these matters, I am sure it is the landlord who stands to lose and it is the tenant who stands to gain. I do not mind the landlords owning 20 or 30 houses being brought within the purview of this Bill. But if a landlord owns only one or two houses whose rental income is below Rs. 300, he should not be penalized under this Bill. A provision exempting such persons must be made in the Bill by the Government and it is not too late even now to bring forward such an amendment. The landlord's total income must be taken into account and if his income exceeds Rs. 300 all his property must be brought within the purview of this Bill and if his income is below a reasonable limit, he should be exempted from this Bill. Unnecessary litigation is carried on in several individual instances and it takes two or three years and in some cases even four to five years for the landlord to recover the building from the tenant. If the tenant does not pay the rent the landlord has to apply to the Rent Control Court for recovery of possession. They take about a year to dispose of the case. Afterwards, the landlord has to file an eviction petition in Civil Court. They take their own time. We have no powers to question the rights of the judiciary. It is the landlord that is put to a lot of harassment and difficulty and not the tenant. Instead, I would suggest to Government that they should construct buildings for shops in the extended areas of city so that it would be possible to divert the business community from the congested areas. Such a thing will ease the present situation.

12
noon

I have known instances in the City of Madras where cinema buildings have been constructed some 20 or 30 years ago by raising huge amounts. Because they have invested such a huge sum

[Sri K. Vinayakam] [12th August 1960]

of money in the form of cinema buildings, they are not in a position to carry on other business. They have leased out the buildings to others. After introduction of Prohibition, people have taken it as a great pleasure to see pictures in the evenings. In the City of Madras it is difficult to get seats in the cinema theatres even for the highest class, during the second or third week run of a picture. There is such a big rush and madness to rush to cinema houses. What is the result? Who gets the benefit? Does the landlord who has constructed the cinema theatre some years ago and leased it out later to somebody else, get the benefit? He gets nothing. It is the lessee who gets all the benefit. It is difficult for the landlord to get the building back for himself because the Rent Control Act is in force. There are many instances of this type in the City of Madras. The landlords are not being treated properly under this Act. That is the reason why I suggest that non-residential buildings which get a rental income of more than Rs. 250 per mensem should be exempted from the operation of the Bill as we are contemplating to exempt residential buildings fetching a rent of more than Rs. 250 per mensem under the present Bill. With these words I resume my seat.

* SRI M. R. KANDASWAMI MUDALIYAR : கனம் சபாநாயகர் அவர்களே, இப்பொழுது சபை முன் பொறுக்குக் கமிட்டியின் அறிக்கையோடு மசோதா வந்திருக்கிறது. இந்த மசோதாவுக்குச் சர்க்கார் கொடுத்திருக்கும் திருத்தங்களை ஆதரித்து நான் ஒரு சில விஷயங்களை மாத்திரம் சொல்ல விரும்புகிறேன்.

செலக்ட் கமிட்டி முடிவு செய்த நிலையில் பொதுமக்களிடத்தில் பீதி ஏற்பட்டிருந்தது. சிறு நகரங்களில், பத்து, இருபது, முப்பது ரூபாய் அளவிலே வாடகை கொடுத்து சிறிய அளவில் சிலபேர் வியாபாரம் செய்து கொண்டிருப்பதைப் பார்க்கிறோம். 'அப்படிப்பட்டவர்களை யெல்லாம்கூட காலி செய்யச் சொல்லி விடலாம், அவர்களுக்குப் பாதுகாப்பு கிடையாது' என்ற நிலையிலே பேசப்பட்டு வந்தது. ஆனால், இப்பொழுது கொண்டு வந்த திருத்தங்கள் காரணமாக அந்த நிலைமை மாறுபட்டு, அவர்களுடைய கோரிக்கை நிறைவேறி வருகிறது என்ற காரணத்திற்காக திருத்த மசோதாவை நான் வரவேற்கிறேன். சந்தோஷப்படுகிறேன்.

இருபத்தைந்து ரூபாய்க்கு மேல் வாடகை கொடுப்பவர்களின் தவாக்கள் உள்ளூரில் தீர்ப்பு செய்து அதன் பேரில் வீட்டுக்காரர்கள் அப்பீல் செய்ய வேண்டுமென்றால், கவர்ன்மெண்டுக்கு வரவேண்டுமென்று இருக்கிறது. இதனால் வீட்டுக்காரர்கள், முப்பது, நாற்பது ரூபாய் வாடகை வசூல் செய்ய சர்க்கார் வரையில் அப்பீல் செய்யவேண்டி ஏற்படுகிறது. ரெண்ட் கண்ட்ரோல் ஆபீசர் சரியான முறையில் தீர்ப்புக் கொடுக்கவில்லை என்று கவர்ன்மெண்டுக்கு அப்பீல் செய்யும்போது, சென்னைக்கு வந்து, வக்கீலை வைத்து, இப்படியெல்லாம் செலவு செய்ய வேண்டியிருக்கிறது. கேஸ் ஜெயித்து ஏதோ ஒரு தொகை

12th August 1960] [Sri M. R. Kandaswami Mudaliyar]

வருவதற்கும், செலவு செய்ததற்கும் சரியாய்ப் போய்விடுகிறது. அதனால் இப்பொழுதிருக்கும் முறைக்குப் பின்னாக, அந்தந்த ஜில்லாவிலேயே பைசல் செய்யக்கூடிய அளவுக்கு, அங்குள்ள கலெக்டருக்கோ அல்லது ஜட்ஜுக்கோ அதிகாரம் கொடுத்தால் சௌகரியமாக இருக்கும். இத்தகைய ஒரு விதியைச் சேர்த்துக் கொண்டால் நலமாக இருக்கும். 100 ரூபாய்க்கு மேற்பட்ட கேஸை மாத்திரம் அரசாங்கத்திற்கு அப்பீல் செய்து தீர்ப்பு பெற்றுக் கொள்ளவேண்டும் என்றும், 100 ரூபாய்க்குள் இருக்கும் அப்பீல் களை அந்தந்த ஜில்லாவிலேயே கலெக்டரிடமோ, ஜட்ஜியிடமோ பைசல் செய்துகொள்ளலாம் என்றும் திருத்தத்தை அமுலுக்குக் கொண்டு வரவேண்டுமென்று கேட்டுக்கொண்டு என்னுடைய உரையை முடித்துக்கொள்ளுகிறேன்.

SRIMATHI T. N. ANANDANAYAKI :

கனம் சபாநாயகர்

அவர்களே, இந்த மசோதா இருக்கவேண்டுமென்று ஒரு சிலரும், இந்த மசோதா இருக்க வேண்டாம் என்று வேறு சிலரும் விரும்புவதிலே ஆச்சரியம் கிடையாது. கட்டுப்பாடு என்றாலே நமக்குக் கசப்பாகத் தான் இருக்கும். அந்த முறையிலே, இன்றைக்கு வீட்டு வாடகைக் கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தையும் நிர்ப்பந்த சூழ்நிலையில் வைத்துக்கொள்ள வேண்டிய முறையில் வைத்துக் கொண்டிருக்கிறோமேயொழிய, சட்டப் புத்தகத்தில் நிரந்தரமான சட்டமாக இருப்பதை யாரும் விரும்பவில்லை. அதிகமான வாடகை கட்டுப்பாடேண்டும்; மக்கள் கஷ்டம் இல்லாமல் குடியிருக்க வசதி இருக்க வேண்டும். அப்படிப்பட்ட சூழ்நிலை இருந்தால்தான் நல்லது.

இன்றைக்கு இருக்கும் மசோதாவை நீடித்து வைக்க வேண்டுமா, வேண்டாமா என்று பொறுக்குக் கமிட்டியிலே தீர ஆலோசிக்கப்பட்டது. நமது அமைச்சர் அவர்கள் அதிக நாள் பொறுமையோடு, அங்கு சொல்லப்பட்ட ஆலோசனைகளை எல்லாம் செவி மடுத்து, யார் யார் எதைச் சொன்னாலும் அதை யெல்லாம் கொஞ்சக்கூடக் கோபித்துக்கொள்ளாமல், மிக அன்போடு கேட்டதினால் எல்லாவற்றையும் ஓரளவு யோசித்துப் பார்க்கும் சூழ்நிலை இருந்தது. இந்த யோசனைக்கெல்லாம் பிறகுதான் இந்தச் சட்டத்தை வெறும் ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்குக்கு மாத்திரம் வைத்துக்கொண்டால் போதும், நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்குக்கு இல்லாமல் இருந்தாலும் பரவாயில்லை என்ற முடிவுக்கு வந்தார். ஆனால், திடீரென்று சிறு, சிறு கடைக்காரர்களுக்கெல்லாம் ஆபத்து வந்துவிடுமே, நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்கை சட்டத்திலிருந்து எடுத்து விட்டால், என்ற யோசனையும் வந்திருக்கிறது. வெற்றிலை பாக்குக் கடை வைத்திருந்தாலும், அதுவும் நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங் என்பதிலே வந்துவிடும். சிறு சிறு கடைக்காரர்களை வெளியே தள்ளிவிட்டால் அவர்கள் வாழ வழி இல்லாமல் போய் விடும். ஆகையால், நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங் என்று மொத்தமாகப் போட்டுவிடுவது தவறு, கட்டுப்பாடு செய்வதுதான் நல்லது என்று மனதுக்குப் பட்டதினால், கனம் அமைச்சர்

[Srimathi T. N. Anandanayaki] [12th August 1960]

அவர்கள் அதையும் ஓரளவு உணர்ந்து இன்றைக்கு இந்தச் சட்டம் நான் ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்க்கும் பொறுத்தும்படி செய்து இருக்கிறார்.

கனம் அங்கத்தினர் ஸ்ரீ விநாயகம் அவர்கள் அதிலே சிறு திருத்தம் கொண்டு வந்தார். இப்படி வியாபாரத்திற்காகப் பயன்படுத்தப்படும் கட்டிடங்கள் தவறான முறையில் பயன்படுத்தப்படுகின்றன வாடகைக்காரர்களால் என்பதிலே சந்தேகமில்லை. பல ஆயிரக்கணக்கான ரூபாயைப் போட்டு வீட்டைக் கட்டி வாடகைக்கு விட்டிருந்தாலும், வீட்டிலே இருப்பவர்கள் வீட்டுக்காரர்களை மதிப்பது இல்லை; மதிக்காதது மட்டுமல்ல, குறைந்த வாடகையை அவர்கள் கொடுத்துக் கொண்டிருக்கும் போதே, வீட்டிலே வேறு யாரையாவது குடித்தனத்திற்கு வைத்து அவர்கள் சம்பாதித்துக் கொள்கிறார்கள். ஆனால், வீட்டுக்காரருக்கு 1939-ம் ஆண்டில் வந்து கொண்டிருந்த வீட்டு வாடகைதான் இப்போதும் வந்து கொண்டிருப்பதால் அதை வைத்துக்கொண்டு சமாளித்துக் கொள்ள முடிவதில்லை. (ஒரு கனம் அங்கத்தினர்: அதையும் மணி ஆர்டரில் அனுப்புகிறார்கள்.) வாங்காவிட்டால் மணி ஆர்டரில் அனுப்பித் தான் ஆகவேண்டும். இந்த நிலைமையைப் பார்க்கும்போது, வீட்டைப் பல ஆயிரம் ரூபாய் போட்டுக் கட்டிவிட்டு, 1939-ம் வருஷத்தில் கொடுத்து வந்த வாடகையையே இன்னும் வாங்கிக் கொண்டிருக்கவேண்டுமென்றால், சற்று வருத்தமாக இருக்கிறது வீட்டுக்காரர்களுக்கு. முதலைப் போட்டு, வீட்டைக் கட்டி, குறைந்த வாடகையை வாங்கிக்கொண்டு, அதைக்கூட கொடுக்காவிட்டால், அதை வாங்கலோ, அல்லது வெளியேற்றவோ கோர்ட்டுக்குப் போக வேண்டும், அதற்கு எங்களைப் போன்ற வக்கீல்களை வந்து பார்க்க வேண்டும், கேசை நடத்தவேண்டும் என்ற தொல்லையும் வேதனையும் பரவேண்டுமா என்று நினைக்கிறார்கள் ஒரு சிலர்.

அதேபோல், வீட்டை வாடகைக்கு எடுத்துக்கொள்கிறவர்கள் தவறான முறையில் பயன்படுத்திக் கொள்ளுகிறார்கள். 1939-ம் வருஷத்தில் கொடுத்த அதே வாடகையை இன்றைக்கும் கொடுத்துக்கொண்டிருந்தாலும் அவர்களை வெளியேற்ற முடியாது என்ற நிலையில், ஐந்து பத்து சேர்த்துக் கொடுங்கள் என்று வீட்டுக்காரர்கள் கேட்டாலும் அவர்கள் மறுக்கிறார்கள்.

வீட்டுக்காரர்கள் கண்ணோட்டத்தோடு பார்க்கும்போது, இந்தச் சட்டம் தேவையில்லை என்று தோன்றுகிறது. அதே சமயத்தில் வாடகைக்கு இருப்பவர்கள் நிலைமையைப் பார்க்கும் போது, சில இடங்களில் சாதாரணமாக ரெண்ட் கண்ட்ரோல் இல்லாத வீடுகள் தேவை என்று கேட்டால், 'இரண்டாயிரம் ரூபாய் அட்வான்ஸ் கொடு, மூவாயிரம் ரூபாய் அட்வான்ஸ் கொடு, மூன்று வருஷம் வீட்டில் இருக்கிறேன் என்று எழுதிக் கொடு' என்றெல்லாம் வீட்டுக்காரர்கள் கேட்கிறார்கள். ஐந்து வருஷம் வரையில் ஆள் இருக்கிறான் என்பது என்ன நிச்சயம்,

12th August 1960] [Srimathi T. N. Anandanayaki]

இவன் ஐந்து வருஷம் வீட்டில் இருக்கிறேன் என்று எழுதிக் கொடுப்பதற்கு? இப்படிப்பட்ட கஷ்டங்களை வீட்டுக்காரர்கள் கொடுக்கத் தான் செய்கிறார்கள். அது மாத்திரமல்ல. சிறு வீடு கட்டி அதிக வாடகை வாங்குகிறார்கள். ஒரு சமையல் அறை, இன்னும் ஒரு அறை வைத்துக்கொண்டு 100 ரூபாய், 200 ரூபாய் கேட்கிறார்கள். கொடுக்கவேண்டிய இக்கட்டான நிலையில் தலை விதியே என்று அவதிப்பட்டுக் கொண்டதான் இருக்கிறார்கள். அவர்களுக்காக அரசாங்கம் சட்டம் கொண்டுவரத்தான் வேண்டும், கண் மூடிக்கொண்டிருக்க முடியாது. இப்படியாக அரசாங்கம் இருதலைக் கொள்ளி எழும்புபோல், இந்தச் சட்டத்தை என்ன தான் செய்வது என்று கஷ்டப்பட்டுக் கொண்டிருக்கிறார்கள். நமது கனம் வீட்டு அமைச்சர் அவர்கள் துரிதமாக வேலை நடத்திக்கொண்டு வருவதால் இன்னும் அதிகமான காலனிகள் ஏற்பட்டு, இந்த வீட்டுத் தொல்லைகள் ஐந்தாண்டிற்குள் குறைந்து இந்தச் சட்டத்திற்கே அவசியம் இல்லாத சூழ்நிலை வரவேண்டுமென்று நம்புகிறேன்.

சிறு கடைக்காரர்கள் என்ன சொல்லுகிறார்கள் என்றால், கிடங்குத் தெருவில் சில வியாபாரிகள் 'பிஸ் குட்ஸ்' வியாபாரிகள் இருக்கிறார்கள். குறிப்பிட்ட தெருவில் குறிப்பிட்ட இடங்களில் சில வியாபாரம் நடத்தப்படுகிறது. 'டிரேட் ஜெலஸி' என்று சொல்லுவார்கள். வியாபாரத் துறையிலே ஒருவருக்கு ஒருவர் பொருமை, போட்டி ஏற்படுமானால், இந்த சிறு வியாபாரிகளைக் கெடுக்கவேண்டுமென்று ஒரு பெரிய வியாபாரி நினைத்து விட்டால், இந்தச் சட்டம் 'நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்ஸ்'-க்கு இல்லை என்று சொல்லிவிட்டால், பெரிய வியாபாரி வீட்டுச் சொந்தக்காரரைப் பார்த்து 'நான் அதிகமாகப் பணம் தருகிறேன். ரூ. 1,000 தருகிறேன். எப்படியாவது அந்த வியாபாரியைக் கிளப்பியாக வேண்டும் என்று சொல்லி அந்த இடத்தை விட்டு சிறு வியாபாரிகளைக் கிளப்பி விடுவார்கள். வேறு இடத்திற்குப் போய் வியாபாரம் செய்தால் அந்த சூழ்நிலை இருக்காது. வியாபாரம் மங்கிப் போய் விடும். சிறு வியாபாரிகள் ஒரு குறிப்பிட்ட இடத்தில்தான் குறிப்பிட்ட வியாபாரம் செய்வது நலம். தேவராஜ முதலித்தெரு, கிடங்குத் தெரு இம்மாதிரி குறிப்பிட்ட இடங்களில் குறிப்பிட்ட வியாபாரம் செய்யப்படுவதைப் பார்க்கிறோம். அந்த இடத்தை விட்டு வேறு இடம் மாறினால், அந்தச் சூழ்நிலை இருக்காது. வியாபாரம் நாசமாய்ப் போய்விடும். ஆகையினால், அவர்கள் இந்தச் சட்டத்தை 'நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்ஸ்'-க்கும் அமுலுக்குக் கொண்டு வரவேண்டும், அதை எடுத்துவிடுவது தவறு என்று சொல்லுகிறார்கள். அரசாங்கம் அதில் ஒன்று செய்யவேண்டும். சட்டத்தை 'நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்ஸ்'-க்கு அமுலுக்குக் கொண்டு வருவது மாத்திரமல்ல. இந்த நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்ஸ்-க்கு வாடகையை அதிகப் படுத்துவதற்கு ஒரு "Formula" போடப்படவேண்டும். ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்ஸ் வாடகையைப் போன்று, 4, 5, பங்கு

[Srimathi T. N. Anandanayaki] [12th August 1960]

அதிகமாக இருந்தால் பரவாயில்லை. அந்த வாடகை வாங்க வேண்டிய அதிகாரத்தை விட்டுக்காரர்களுக்குக் கொடுத்துவிட வேண்டும். இதனால் வாடகைக்காரர்களும் பாதிக்கப்பட மாட்டார்கள். விட்டுக்காரர்களும் பாதிக்கப்படமாட்டார்கள்.

இந்த மசோதாவில் இன்னும் சில நல்ல அம்சங்களும் சேர்த்திருக்கின்றன. இப்பொழுது அகாமடேஷன் கண்டிரோலருக்கு வீடு காலி என்று நோட்டீஸ் கொடுத்துவிட்டால், உடனே அவர் இந்தத் தெருவில், இந்த வீடு காலி, இவ்வளவு வாடகை என்று நோட்டீஸ் போடுகிறார். இதைப் பயன்படுத்திக்கொண்டு சில விட்டுக்காரர்கள் என்ன செய்கிறார்கள் என்றால், அகாமடேஷன் கண்டிரோலருக்கு நோட்டீஸ் கொடுக்கும்போதே, முதலில் 60 ரூபாய் வாடகை வாங்கிக் கொண்டிருந்தால், காலி செய்துவிட்ட பிறகு 100 ரூபாய் வாடகை வேண்டுமென்று சொல்லி விடுகிறார்கள். ஏனென்று சொன்னால், வாடகை ரூபாய் 100 என்று சொன்னால், பிறகு அது தானாது என்று போய்ப் பார்க்கிறவர்களைல்லாம் நினைத்து அந்த வீட்டை விட்டுவிட்டால், பிறகு சொந்தக்காரர் தனது இஷ்டப்படி வாடகைக்கு விடலாம். நோட்டீஸ் கொடுத்த பிறகு பத்து நாட்களுக்குள் அரசாங்கம் எடுத்துக்கொண்டு வேறு ஒருவருக்கும் 'அலாட்' செய்யா விட்டால் அதை சொந்தக்காரரே வைத்துக்கொண்டு, தனக்கு வேண்டியபடி வாடகைக்கு விடலாம். அதனால் அவர்கள் வேண்டுமென்றே 'நாம் 100 ரூபாய் வாடகை என்று நோட்டீஸ் கொடுக்கும்பொழுது சொல்லுவோம். யாரும் வேண்டாம் என்று சொல்லி விட்டால் அதை அரசாங்கம் மற்றவருக்கு அலாட் செய்ய மாட்டார்கள். பிறகு நாமே எடுத்துக்கொண்டு 1,000 ரூபாய் அட்வான்ஸ் வாங்கிக்கொண்டு இஷ்டப்பட்ட வாடகையை வாங்கலாம்' என்று நினைக்கிறார்கள். இம்மாதிரி இருக்கக்கூடிய ஒரு சூழ்நிலையைத் தடுப்பதற்குப் பழைய சட்டத்தில் இடமே இல்லை. எப்படித் தடுக்கவேண்டுமென்றால், உடனே Fair rent fixation-க்கு அப்ளிகேஷன் போடவேண்டும். கோர்ட்டுக்குப் போகவேண்டும். விட்டுச் சொந்தக்காரரும், குடித்தனக்காரரும் போய் கோர்ட்டில் நின்று வாதாடி, பிறகு நீதிபதியின் தீர்ப்புப்படி வாடகை கொடுக்கவேண்டும். அதுவும் வீட்டிற்குள் புகுந்த பிற்பாடு தான் வாடகையைக் குறைப்பதற்கு அப்ளிகேஷன் போடமுடியும். வீடு கிடைப்பதே கஷ்டம். குடி போவதே கஷ்டம். குடி புகுந்தவுடனே விட்டுக்காரருடன் சண்டை போடுவது, அவருக்கு எதிராக Fair rent fixation-க்கு அப்ளிகேஷன் போடுவது அதைவிட கஷ்டம். இம்மாதிரி பல குடித்தனக்காரர்கள் கஷ்டப்பட்டுக் கொண்டிருக்கிறார்கள். இப்பொழுது வந்திருக்கிற சட்டத்தில், விட்டுக்காரர்கள் அப்படி அதிகமாக வாடகை கொடுக்கவேண்டுமென்று சொன்னால், அது சரியா அல்லவா என்று பார்த்து, சரியல்ல என்று சொன்னால் வாடகையைக் குறைக்கக்கூடிய அதிகாரத்தை அகாமடேஷன் கண்டிரோலருக்குக் கொடுக்கிறார்களா. இது குடித்தனக்காரர்களின் கண்ணோட்டத்தில் பார்க்கும்பொழுது மிகவும் வரவேற்கத்தக்கது.

12th August 1960] [Srimathi T. N. Anandanayaki]

இன்னும், பல புதிய அம்சங்களையும் இந்தச் சட்டத்தில் சேர்த்திருக்கிறார்கள். இந்தச் சட்டம் இன்னும் மூன்று ஆண்டுகளுக்கு நீடிக்கப்பட்டிருக்கிறது. வீடு கிடைக்காத கொடுமையை சற்று அந்த நிலைக்கு வந்து பார்த்தால் நமக்குத் தெரியும். வீடு கிடைப்பதற்குள் ஒரு வேளை அடுத்த உலகத்தையே எட்டிப் பிடிந்தாலும் பிடித்துவிடலாம். காலையில் வீடு காலியாகிறது. அரை மணி நேரத்தில் வீடு கொடுத்தாகிவிட்டது என்று சொல்லிவிடுகிறார்கள். வீடு கிடைப்பது மிகவும் கஷ்டமாக இருக்கிறது. இந்த சூழ்நிலையில் இந்தச் சட்டத்தை எடுத்துவிட்டால் பாட்டாளி மக்கள் மிகவும் கஷ்டப்படுவார்கள். தொழிலாளி மக்களுக்கு தங்குவதற்கு இடம் இருக்காது. ஆகவே இந்த நிலைமை நீடித்துக் கொண்டுவரும் வரையில் இன்னும் சில ஆண்டுகளுக்கு இந்தச் சட்டத்தை நீடித்து வைப்பது மிக நல்லது. இதுபற்றி பொறுக்குக் கமிட்டியில் நன்கு ஆலோசிக்கப்பட்டது. முதலில் பொறுக்குக் கமிட்டியில் நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்ஸ்-க்கு இந்தச் சட்டம் வேண்டாம் என்று முடிவு செய்யப்பட்டது. ஆனால், திரும்பவும் அதில் கஷ்டங்கள் இருக்கின்றன என்பதை அரசாங்கம் உணர்ந்து, 'பப்ளிக் ஹெலித்யன்' என்று சொல்லுவார்களே ஜனங்களுடைய விருப்பப்படி எது நல்லது என்று சொல்லுகிறார்களோ அதை ஏற்றுக்கொண்டு, அதற்குத் தகுந்தபடி திருத்திக்கொள்ளத் தயார் என்று ஜனநாயக முறையில் நடந்து கொண்டிருக்கிறார்கள். ஆகவே, அமைச்சர் அவர்கள் இப்பொழுது 'நான்-ரெஸிடென்ஷியல் பில்டிங்ஸ்'-க்கு இந்தச் சட்டம் 'அபீனே' யாகும் என்று திருத்தம் கொடுத்திருக்கிறார்கள் ஜனநாயக நோக்கத்தோடு கனம் அமைச்சர் அவர்கள் ரொம்பவும் பல சங்கடங்களுக்கும் தொந்தரவுக்குமிடையில் இந்தச் சட்டத்தைச் சாவதானமாகவும், அமைதியோடும் பரிசீலனை செய்திருக்கிறார்கள் என்ற முறையில் நான் அவரைப் பாராட்டக் கடமைப்பட்டிருக்கிறேன். அதிகமாக வாடகை கொடுக்கிறார்கள் என்று சொன்னால் அதைப் பயன்படுத்திக்கொண்டு இவ்வளவு வாடகை அதிகப்படுத்தலாம் என்பதற்கு ஒரு 'Formula' கொண்டுவரவேண்டுமென்று கேட்டுக் கொண்டு, இந்தச் சட்டத்தை முழு மனதோடு வரவேற்கிறேன். அங்குமிங்கும் சில திருத்தங்கள் இருந்தால் கனம் அமைச்சர் அவர்கள் அந்தத் திருத்தங்களையும் ஏற்றுக்கொண்டு இந்த மசோதாவை நல்ல முறையில் சட்டமாக்கிக் தருவார்கள் என்று எதிர்பார்க்கிறேன். இந்தச் சட்டம் மக்களுடைய அன்றாட வாழ்க்கையைச் சார்ந்தது. தங்குவதற்கு வீடு இல்லையென்றால், அதை விடக் கஷ்டமான சூழ்நிலையைக் காணமுடியாது. இந்த வீட்டுப் பிரச்சனையை இவ்வளவு அக்கறையோடு கவனிக்கும் அமைச்சர் சட்டத்தில் அங்குமிங்கும் இருக்கக்கூடிய சிறு தவறுகளைக்கூட பார்த்துச் சரிப்படுத்திவிட்டால் நன்றாக இருக்கும் என்று கூறி, இந்தச் சட்டத்தை மனமார நான் சொன்ன ஒரு திருத்தத்துடன் வரவேற்கிறேன்.

* SRI V. K. RAMASWAMY MUDALIYAR: Mr. Speaker, Sir, first of all I take strong objection to the proposed amendment

[Sri V. K. Ramaswamy Mudaliyar] [12th August 1960]

recently introduced by the Government. I was one of the Members who served on the Joint Select Committee. I must congratulate the Hon. Minister for having heard all representations from all quarters and gone into the merits and demerits of this Bill in all its details. But now I do not know how the Government should all on a sudden go back on the decision of the Joint Select Committee. If at all there should be any change on the decision of the Joint Select Committee, it is but proper that it should be referred back to the same Committee and the discussion on the Bill postponed by another month. This has not been done. The policy of the Government is, as the Hon. Minister has said and we all know, that there should be minimum interference, that there should be no undue harassment and that there should be a gradual relaxation of control. But now what is happening is that we are having more control and more rigidity in the enforcement of this Act.

Sir, I have seen in some journals recently that Mr. Nasser has abolished controls, removed all accommodation and rent controls in Egypt with the result that thousands of buildings have become available and that it is now a problem for them to find suitable tenants for all the buildings. That is the order of the day. But here some hon. Members are saying that there should be control for accommodation and also for rent control. But on the other hand, the public are suffering. Even my learned friend, Sri M. Kalyanasundaram, who has been saying all along that there should be no control, is advocating the continuance of this Bill and welcomes it. He does not understand one important aspect. There are some landlords who are solely dependent on the income from their buildings. But the tenants, who are in these buildings, especially in non-residential buildings are much richer, even fifty times richer than the poor landlords, who are solely depending on the income from rents. That is what is going on there. It is a very serious matter and the Government should look into it.

Sir, I am not very much convinced by the reasons adduced by the Hon. Minister for saving that non-residential buildings also should be brought under the purview of the Bill. He must again look into it and see that the buildings fetching a monthly rent of Rs. 250 and more are not brought under the purview of this Bill. I do not also want to reiterate the points mentioned by the hon. Gentlemen Sri Lazar and Sri Srinivasa Iyer. I do not want to take up the time of the House. If the Hon. Minister insists upon enforcing the amendment he has introduced this morning, I would request him to make a provision in the Bill that the tenant can acquire completely the building, that he is occupying on payment of the market value plus 15 per cent according to the valuation fixed by the Government. If such a protection exists in the Bill, it would be quite welcome. That is my submission.

12th August 1960] [Sri V. K. Ramaswamy Mudaliyar]

At present there are two officers, Accommodation Controller and Rent Controller. My humble submission is that it is enough if one officer is appointed for both the posts. As soon as the present incumbent, who is holding the post of Accommodation Controller, retires, Government should seriously think of appointing one officer with legal qualification to man the two posts and to look into the whole thing with a view to securing speedy disposal of all pending cases. That is all my submission, Sir.

THE HON. SRI V. RAMAIAH : கனம் சபாநாயகர் அவர்களே, இந்த மசோதாவைப் பரிசீலனைக்கு எடுத்துக் கொண்ட தேர்த்தில், ஆரம்ப உரையாக அரசாங்கத்தின் கொள்கையைச் சற்று விளக்கமாகவே சொல்லியிருக்கிறேன். கடந்த மூன்று, மூன்றரை ஆண்டு காலமாக வட்டகைக் கட்டுப்பாடு இலாகா வேலைகளைப் பார்த்து அறிந்து கொண்டிருந்தது, என் முன்னுரையில் சில கருத்துக்களைச் சொன்னேன். அதில் இருக்கும் பிரச்சினைகளைப் பார்த்துக் கொள்ளும். அந்தக் கருத்துக்கு தகுந்தாற்போல், இந்தச் சட்டத்தையே திருத்திப்படிப்பது என்ற பொருள் நோக்கத்தில், ஆசையில், இப்பொழுது அமூலத்தில் இருக்கும் சட்டத்தை நீடிக்காமல், கடந்த சில ஆண்டுகளாக இந்தச் சட்டம் அமூலத்தில் இருந்த காலத்தில் தென்பட்ட, பல சிக்கல்களை, சங்கடங்களை—குறிப்பாக கனம் அங்கத்தினர் ஸ்ரீமதி அனந்தநாயகி ஏற்கெனவே இருந்த சில சங்கடங்களைச் சுட்டிக்காட்டிச் சொன்னார்கள்—தாக்கலாம் என்று முன் வந்தோம். வாடகைக்கு விடக்கூடிய ஒரு வீட்டை அதன் சொந்தக்காரர் எந்த அளவுக்கு வாடகையை நிர்ணயிக்கிறார்களோ அதில் ஏதேனும் மாறுதல் செய்யவேண்டுமென்றால், வாடகைக்குப் போகிறவர்கள், ரெண்ட் கண்ட்ரோல் கோர்ப்டுக்குப் போய்த்தான் அந்த மாறுதல்களைச் செய்யவேண்டும் என்ற கஷ்டத்தில் இருந்தார்கள். இந்த நிலை சாதாரணப் பிரச்சினையாக இருந்தது என்று அங்கத்தினர் களுக்குத் தெரியும்; அன்றாட நிலையில் கஷ்டமாக இருந்தது என்பதும் சட்டசபை அங்கத்தினர்களுக்குத் தெரியும். இப்பொழுது, புது மசோதாவில் அதற்கு நல்ல பரிகாரம் கண்டு, அந்தச் சங்கடத்தைத் தீர்க்க முயற்சி எடுத்திருக்கிறோம். அப்படி முயற்சி செய்ததில், பல சிக்கல்களும் அதில் இருப்பதைத் தெரிந்துகொள்ள சந்தர்ப்பம் கிடைத்தது. ஆகவேதான் இந்த மசோதா நீடித்து இருக்கவேண்டும் என்ற முடிவுக்கு வருகிறோம். இன்றைக்கு இருக்கும் நிலையிலே, யுத்த காலத்தில் இந்தச் சட்டம் வந்திருந்தாலும், நெருக்கடியான நிலை, சிக்கலான நிலை அன்று எப்படியிருந்ததோ, அப்படியே தொடர்ந்து இருக்கக் காரணம், யுத்தந்தான் காரணம் என்பதில்லை, இன்றைக்கு இருக்கக்கூடிய டெவலப்மெண்டல் ஆக்டிவிடீஸ் அதிகமாக இருப்பதால், இதில் சம்பந்தப்பட்ட ஊழியர்களுக்குக் கட்டுப்பாடான வாடகையில் வீடுகள் கொடுக்க வேண்டிய அவசியம் இருப்பதால், இந்தச் சட்டத்தை நீடிக்கும் சூழ்நிலை இருக்கிறது. கனம் அங்கத்தினர் களுக்குத் தெரியும்—ஆந்திரா, கேரளம், கன்னடம் இந்தப் பிராந்தியங்கள் நம் மாகாணத்திலிருந்து பிரிந்துச் செல்லும்போது,

[Sri V. Ramaiah]

[12th August 1960]

ஒரு பெரிய பீதி, பயம் இருந்தது. சென்னையில் இருக்கும் வீடுகளில் குடியிருக்க ஆள் இல்லாமல், போய்விடுமோ என்று. ஒரு காலத்தில் வாடகைக்கு வீடு யார் எடுத்துக்கொண்டார்கள் என்று பார்த்தால், அதிகமாக அரசாங்க உத்தியோகஸ்தர்கள் தான். பிரிவினை ஏற்பட்ட பிறகு, 5, 6 ஆண்டுகளுக்கு முன் இருந்த கஷ்டத்தைக் காட்டிலும் இப்பொழுது இன்னும் அதிகமாக இருக்கிறது. அரசாங்க ஊழியர்கள் வீடுகளுக்குக் கஷ்டப் படுவது ஒரு புறமிருக்க, சென்னை நகரத்திலும், சுறையிருக்கும் பக்கங்களிலும், தொழிற்சாலைகள் அதிகமாக வளர்ந்து வருவதால், ஆயிரக்கணக்கான பொதுவேலைகளில் ஈடு பட்டிருப்பவர்களுக்கு எல்லாம் வீடுகள் கண்டு பிடித்துக் கொடுக்க வேண்டிய நிலைமை இருப்பதால், அதிகக் கஷ்டம் இருக்கிறது. அந்தக் காரணத்தால் அகாமோடேஷன் கண்ட்ரோல் ஏன் படிப்படியாகத் தளர்த்தக் கூடாது என்று யோசனை எழுகிறது. என்னைப் பொறுத்த வரையில், இந்த அகாமோடேஷன் கண்ட்ரோல் வெறும் அரசாங்க உத்தியோகஸ்தர்களுக்கு மட்டும் நிடித்துக் கொடுக்க வேண்டும் என்ற நினைப்பில்லை. ஏன் எண்ணமும், ஆசையும், அகாமோடேஷன் கண்ட்ரோல் மூலம் நம் சென்னை நகரத்தில் மற்ற எல்லாத் துறைகளில் இருக்கக் கூடிய நடுத்தர ஊழியர்களுக்கும் வீடுகள் கொடுக்க முடியுமா என்று பரிசீலனை செய்துண்டு. ஆனாலும், அதிலிருக்கக் கூடிய கஷ்டங்களை யெல்லாம் பரிசீலனை செய்து பார்த்ததில், அதைப் பற்றி நினைக்காமல் இருப்பதே நல்லது என்ற முடிவுக்கு வந்தேன். இந்தக் கட்டுப்பாட்டினால் எந்தத் துறையில் யாருக்கு நல்ல பயன் வந்து கொண்டிருக்கிறதோ, அவர்களுக்கு மட்டும் வைத்துக் கொஞ்சம் கொஞ்சமாகக் குறைக்க வேண்டுமென்று பார்த்தால், அதில் சென்னை அரசாங்க ஊழியர்கள் முதலில் வருகிறார்கள். அகாமோடேஷன் கண்ட்ரோல் அவர்களுக்கு வீடுகள் தேடிக் கொடுப்பதற்குத்தான் பயன்படுகிறது. உண்மையிலேயே கஷ்டப் படுகிறவர்களுக்கு வீடு தேடிக் கொடுப்பதில் நியாயம் இருந்தாலும் கிடைத்தவர்கள் நல்ல வீடு அடைய வேண்டும் என்று முக்கியமாக சில அதிகாரிகள் வைத்துக் கொண்டிருக்கிறார்கள். அப்பொழுது இவர்களுக்கு ஆதரவு கொடுப்பதை நிறுத்த வேண்டுமென்று தோன்றுகிறது. ஆகவே தான், சென்னைக்கு முதல் முறையாக வருகிற அதிகாரிகளுக்கு மட்டும் வீடு கொடுப்பது என்றும், அரசாங்க உத்தரவின் காரணமாகவோ, கோர்ட் உத்தரவின் காரணமாகவோ, அல்லது யாராவது எவிக்ஷனல் பாதிக்கப்பட்டோ இருந்தால், அவர்களுக்கு அகாமோடேஷன் கண்ட்ரோல் அடிப்படையில் வீடு கொடுப்பது என்றும் முடிவுக்கு வந்திருக்கிறோம்.

பொறுக்குக் கமிட்டியைப் பொறுத்த வரையில், கனம் அங்கத்தினர் ஸ்ரீ பழனிசாமி அவர்களும், கனம் அங்கத்தினர் ஸ்ரீ கல்யாணசுந்தரம் அவர்களும் கொஞ்சம் சந்தேகங்கள் இருக்கின்றன என்று சொன்னார்கள். ஏனென்றால், கனம் அங்கத்தினர் ஸ்ரீ பழனிசாமி சொன்னார்கள், மசோதா பொறுக்குக்

12th August 1960]

[Sri V. Ramaiah]

கமிட்டிக்குப் போகும்போது ஒரு ரூபத்தில் இருந்தது, திரும்பி வரும்போது வேறொரு உருவத்தில் இருக்கிறது என்று. அதே கருத்தைத்தான் கனம் அங்கத்தினர் ஸ்ரீ கலியாணசுந்தரம் கூடச் சொன்னார்கள்; மோசமான திருத்தங்களைச் செய்து செலக்ட் கமிட்டி அனுப்பியிருக்கிறது என்று சொன்னார்கள். உண்மையிலேயே பார்த்தால், செலக்ட் கமிட்டி நன்றாக, தீர்க்க பரிசீலனை செய்து ஒரு நல்ல முடிவுக்கு வந்திருக்கிறது. ஒரு மசோதாவைப் பார்க்க வேண்டுமானால், அதைக் கூர்ந்து கவனித்து எல்லோரும் பாராட்டும் முறையில் செய்யவேண்டும். அந்த முறையில் இந்த மசோதாவைப் பரிசீலனை செய்து, சிறு சிறு கஷ்டங்களைக் கூடப் போக்கி, நன்றாக ஆராய்ந்து, பொறுக்குக் கமிட்டி திருப்பி அனுப்பியிருக்கிறது. அதில் எந்த விதமான கருத்து வேற்றுமையும் கிடையாது. நான் ஆரம்பத்தில் சொன்ன அடிப்படையில், என் எண்ணம், அரசாங்கத்தின் எண்ணம், படிப்படியாக எங்கெங்கே கண்ட்ரோலைத் தளர்த்த முடியுமோ, நீக்க முடியுமோ அப்படிச் செய்ய வேண்டுமென்பதுதான். இதுபற்றி, பொறுக்குக் கமிட்டி ஆலோசனை கொடுத்ததால், என் கருத்தோடு, நான் ஆரம்ப உரையில் சொன்னபடி, அதிக எண் உள்ளவர்களுக்கு அதிக நன்மை செய்ய வேண்டுமென்று, திருத்தங்கள் வந்திருக்கின்றன. பொறுக்குக் கமிட்டியை குறுகிய எண்ணத்தோடு பார்த்தால் அது உண்மையிலேயே வருந்தத் தக்கது. காரணம், அந்தப் பொறுக்குக் கமிட்டி அங்கத்தினர்கள், அத்தனை பேரும், ஏனோ, தானோ என்ற முறையில் பல பிரச்சினைகளையும் பாராமல், நல்ல முறையிலே கவனம் செலுத்தி, ஒவ்வொரு சிறு சிறு பிரச்சினையையும் ஆர அமர ஆலோசனை செய்து, நான் கொண்டு வந்த ஆலோசனைகளையும் ஏற்றுக்கொண்டு நல்ல முறையிலே பணி செய்திருக்கிறார்கள். பொறுக்குக் கமிட்டி முதல் கூட்டத்திலிருந்து, கடைசிக் கூட்டம் வரை இருந்த கருத்து படிப்படியாக கண்ட்ரோலைப் போக்க வேண்டும், நீக்க வேண்டும் என்பதுதான். அதே கருத்துத் தொடர்ந்து, குறிப்பாக அகாமோடேஷன் கண்ட்ரோல் விஷயத்தில், அது இல்லாவிட்டால்கூட என்ன என்று கருதினார்கள். அதை உடனடியாக எடுக்க வேண்டாம் என்றாலும், அதை எடுக்க வேண்டுமா, வேண்டாமா என்பதைப் பற்றி ஒரு ஆண்டுக்குப் பிறகு பரிசீலனை செய்வோம், அதில் உள்ள சிக்கல்களையும் புரிந்து கொள்கிறேன், அதை மறு பரிசீலனை செய்ய முயற்சிக்கிறேன் என்ற உறுதியைச் சொல்லுகிறேன். பல அங்கத்தினர்கள் பல கருத்துக்களைத் தெரிவித்தார்கள். அவைகளில் முதல்படியாக வியாபார சம்பந்தமான நிலையங்களுக்கு கட்டுப்பாடு இல்லாமல் செய்து விட்டால் நல்லது என்று சொன்னார்கள். பலப் பல கோரிக்கைகளில் அப்படிப்பட்ட ஒரு கோரிக்கையும் தெரிவிக்கப்பட்டது. சாதாரணமாக யாரும், அதிலும் வியாபாரிகள் கட்டுப்பாடு என்றால் விரும்ப மாட்டார்கள். அவர்களுடைய எண்ணத்தைப் பூர்த்தி செய்ய வேண்டும் என்பதும் தான் என்னுடைய ஆசை. எதிர்க்கட்சி தலைவர் கூட சொன்னார் கட்டுப்பாடு அவசியம் இல்லை என்று.

12-30
p.m.

[Sri V. Ramaiah]

[12th August 1960]

சில சமயங்களில் கட்டுப்பாடு இருக்க வேண்டியதாக இருக்கும் என்றும் அவர் குறிப்பிட்டிருக்கிறார். ஆகவே அவர்களுக்கு கட்டுப்பாடு இருக்க வேண்டியதில்லை என்று பல திருத்தங்களைச் சொன்னார்கள். ஆனால் இருக்கக்கூடிய கஷ்டத்தையும் சிரமத்தையும் பார்த்து கட்டுப்பாடு என்பது ஒரு அளவில் இருக்க வேண்டியது அவசியமாக இருக்கிறது என்று கருதி அதற்கு வேண்டிய திருத்தமும் செய்யப்பட்டது. அப்படிப் பரிசீலனை செய்த பிறகுதான் 250 ரூபாய்க்கு மேற்பட்ட கட்டிடங்களுக்கு கட்டுப்பாடு வேண்டியதில்லை என்று முடிவு செய்யப்பட்டது.

அதற்கு மேல், நமக்கு முன் பெரிய தொழிற்சாலைகளுடைய பிரச்னை பெரிய பிரச்னையாக இருந்தது. பெரிய தொழில் ஸ்தாபனங்களுக்கு நன்மை செய்ய வேண்டும் என்பது எங்களுடைய ஆசை. குடியிருப்பு கட்டிடமாக இருந்தால் அதற்கும் கட்டுப்பாடு வேண்டாம் என்று சொல்லுகிறார்கள். பெரிய தொழில் ஸ்தாபனங்கள் லட்சக்கணக்காகப் பணம் போட்டு தொழில் நடத்தக்கூடிய ஸ்தாபனங்களுக்குக் கட்டுப்பாடு இருக்க வேண்டிய அவசியம் இல்லை. அவர்களுக்குப் பாதுகாப்பு கொடுக்க வேண்டும் என்ற அவசியம் இல்லை. அதே நேரத்தில் சிறிய தொழில் செய்யக்கூடியவர்களுக்குப் பாதுகாப்பு கொடுக்க வேண்டியது அவசியமாக இருக்கிறது. யாருக்கு நன்மை செய்ய வேண்டும் என்று தீர்மானமாக யோசனை செய்துதான் அதற்கு மேல் திருத்தங்களைக் கொண்டு வந்திருக்கிறோம். சிறு வியாபாரிகளுக்கு எந்த விதமான பாதகமும் ஏற்படக் கூடாது என்ற வகையில்தான் திருத்தங்கள் கொண்டு வரப்பட்டிருக்கின்றன. அதுதான் இன்றைக்கு இருக்கக்கூடிய பிரச்னை. சாதாரணமாக சென்னை நகரத்தில் இருக்கக்கூடிய சாதாரண வியாபாரிகள் வெற்றிலை பாக்குக் கடை வைத்திருப்பவர்கள், சின்ன ஜவளிக்கடை வைத்திருப்பவர்கள், மற்றும் மருந்துக்கடை வைத்திருப்பவர்கள், இப்படிப்பட்ட சாதாரண சிறிய வியாபாரிகளுக்குப் பாதுகாப்புக் கொடுக்கும் அளவில்தான் திருத்தங்கள் கொண்டு வரப்பட்டிருக்கின்றன. அவர்கள் எல்லாம் ஒரு இடத்தில் தங்களுடைய தொழிலை நடத்தினால்தான் நல்ல தொழில் நடக்கும். அதை விட்டு விட்டு அவர்களை அந்த இடத்தை விட்டு வெளியேற்றுவதற்கு நடவடிக்கை எடுத்துக் கொண்டால் அவர்களுடைய வியாபாரம் பாதிக்கப்படும் என்று பலர் தெரிவித்துக்கொண்டிருப்பதால் அவர்களுக்குப் பாதுகாப்புக் கொடுக்கும் அளவில் திருத்தம் கொண்டு வரப்பட்டிருக்கிறது. வேறு இடங்களில் அவர்களுடைய வியாபார ஸ்தலத்தை மாற்றினால் அவர்களுடைய வியாபாரம் பாதிக்கப்படும் என்று அவர்கள் கருதுகிறார்கள். அதனால் அவர்களுக்குப் பாதுகாப்பு கொடுக்க வேண்டியது அவசியமாக இருக்கிறது. இப்படிப்பட்ட கட்டுப்பாடு இல்லாமல் இருந்தால் அவர்கள் ஏற்கனவே இருக்கக்கூடிய இடத்தை விட்டு அவர்களை அப்புறப்படுத்துவதற்கும் வழி ஏற்படும். அதனால் கட்டுப்பாடு அவசியம் என்று கருதப்படுகிறது. ஆகவே, அவர்களுக்கு இப்படிப்பட்ட ஒரு ஆபத்து வந்து விடுமோ என்ற

12th August 1960]

[Sri V. Ramaiah]

அச்சம், பயம் இருக்கிறது. இப்படிப்பட்ட கட்டுப்பாடு இல்லாவிட்டால் அவர்களை 'எவிக்ஷன்' செய்தால் அதைத் தடை செய்ய முடியாது. இப்படிப்பட்ட ஒரு நிலைமையை இந்த மாகாணத்திலுள்ள ஒவ்வொரு வியாபாரச் சங்கமும் வந்து தெரிவித்துக்கொண்டார்கள். அதன் பிறகுதான் அதைப்பற்றி பரிசீலனை செய்து முடிவிற்கு வந்தோம். இப்படிப்பட்ட சின்ன வியாபாரிகள் என்ன சொல்லுகிறார்கள் என்றால் வாடகையைப் பற்றிக் கூட தங்களுக்கு அக்கறை இல்லை என்றும், அதிகப்படியாக வாடகை கேட்டால் அதைக் கொடுக்கத் தயாராக இருப்பதாகவும், ஆனால் வியாபாரம் செய்து கொண்டிருக்கக் கூடிய இடத்தை விட்டு வெளியேற்றி விட்டால் அதனால் அவர்கள் ரொம்பவும் பாதிக்கப்படுவார்கள் என்றும் தெரிவித்தார்கள். அதனால் அதைப் பற்றியும் யோசிக்க வேண்டியதாயிற்று. இவைகளை எல்லாம் அரசாங்கத்திற்குத் தெரியப்படுத்திய பிறகு அவைகளைப் பற்றியெல்லாம் பரிசீலனை செய்து அவர்களுக்குப் பாதுகாப்பு அளிக்க வேண்டும் என்ற முறையில் இந்தப் புது திருத்தங்களைக் கொடுத்திருக்கிறோம். உண்மையிலேயே இது செலெக்ட் கமிட்டியினுடைய போக்குக்குப் புறம்பானது அல்ல. இது கனம் எதிர்க்கட்சித் தலைவருக்கு நன்றாகத் தெரியும். இது செலெக்ட் கமிட்டியினுடைய கொள்கைக்கு முரணான கருத்து அல்ல என்றுதான் என்னால் சொல்ல முடியும். இந்த மசோதாவை விட்டுவிடுவார்களோ என்று கூட எண்ணப்பட்டது. அப்படிப்பட்ட எண்ணமே கிடையாது. இதைப்பற்றி நன்றாக ஆலோசனைகளையெல்லாம் அரசாங்கம் நன்றாகப் பரிசீலனை செய்து தான் முடிவுக்கு வந்திருக்கிறது. பொறுப்புக்குக் கமிட்டியின் ஆதரவு பெற்று எல்லா முடிவுக்கும் வந்திருந்தாலும் பொதுக் கருத்தைப் பற்றியும் பரிசீலனை செய்ய வேண்டியதாக இருந்தது. இதைப்பற்றி கனம் அங்கத்தினர் திரு. ஸ்ரீனிவாசய்யர் அவர்கள் கூடச் சொன்னார். எல்லோரும் தங்கள் கருத்துக்களைச் சொல்வதற்கு அவகாசம் கொடுத்தோம். அதன் மேல் பல சங்கங்கள் பல கருத்துக்களைச் சொன்னார்கள். அவைகளை யெல்லாம் பரிசீலனை செய்து பார்த்தோம். 'ரெண்ட் கண்ட்ரோல்' மசோதாவை அடியோடு எடுத்துவிட வேண்டுமென்ற எண்ணமே கிடையாது. 'ரெண்ட் கண்ட்ரோல்' கண்டிப்பாக இருக்கும் என்றும், ஆனால் 'அக்காமடேஷன் கண்ட்ரோல்' விஷயத்தில் வேண்டுமானால் மாறுதல் ஏற்படலாம் என்றும் கருத்து இருந்தது. இதைப்பற்றித்தான் வலியுறுத்திச் சொல்லப்பட்டது. அதன் பிறகு பலர் சாட்சியம் வந்து சொன்னார்கள். இது வேண்டுமா வேண்டாமா என்பதைப்பற்றியெல்லாம் சாட்சியம் சொன்னார்கள். இது வேண்டாம் என்று யாரும் அதிகமாக வலியுறுத்திச் சொல்லவில்லை. அப்படி எடுத்து விடப்போகிறோம் என்றிருக்கும் பட்சத்தில் வியாபார சங்கங்கள் அதைப்பற்றி வலியுறுத்திச் சொல்லி இருக்கும். அதற்கு ஒரு சந்தர்ப்பம் கிடைத்திருக்கும். அப்படிப்பட்ட சந்தர்ப்பம் ஏற்படவில்லை. அப்படிப்பட்ட சந்தர்ப்பம் ஏற்படாததால் அந்த முடிவுக்கு வந்திருக்க முடியாது,

[Sri V. Ramaiah]

[12th August 1960]

அப்படி எதிர் பார்த்திருக்கவும் முடியாது. அதன் பிறகு அரசாங்கம் அதைத் திரும்பவும் பரிசீலனை செய்து பார்த்து எல்லோருடைய கோரிக்கைகளையும் பரிசீலனை செய்து பார்த்து திரும்பவும் இந்தத் திருத்தத்தைக் கொடுத்திருக்கிறார்கள். இந்தத் திருத்தமே ஒரு அடிப்படைத் திருத்தம். இந்த மசோதாவில் ஒரு பகுதிக்கு வேண்டாம் என்று சொல்லப்பட்டிருக்கிறது. அவற்றிக்கும் வேண்டும் என்று சொல்லக்கூடிய திருத்தம் இது. பெரிய அம்சத்தில் மாறுதல் ஏற்படுகிறது. ரெசிடென்ஷியல் பில்டிங்குக்கு இருக்கும் கட்டுப்பாடு நான்-ரெசிடென்ஷியல் பில்டிங்குக்கும் இருக்கவேண்டும் என்பதற்குத்தான் இந்தத் திருத்தம் கொடுக்கப்பட்டிருக்கிறது. இதற்கு மாறுபட்ட கருத்துக்கள் இருக்கலாம். அந்தக் கருத்துக்களை யெல்லாம் கனம் அங்கத்தினர்கள் தெரிவிக்கலாம். அவைகள் ஏற்றுக் கொள்ளக் கூடியவைகளாக இருந்தால் ஏற்றுக் கொள்ளலாம். எல்லாவற்றையும் பரிசீலனை செய்து பார்க்கப்படும். அப்பொழுதுதான் அதிலுள்ள சிரமங்கள் கஷ்டங்கள் எல்லாம் தெரிய வரும். யாருக்கும் பாதகம் இல்லாத வகையில் ஆலோசனை சொன்னால் அதை அரசாங்கம் பரிசீலனை செய்து பார்க்கும். அதில் எந்தவிதமான கஷ்டமும் இருக்காது என்பதைத் திரும்பவும் சொல்லிக்கொள்ள விரும்புகிறேன். பலர் பல ஆலோசனைகளைச் சொன்னார்கள். அதற்கெல்லாம் பொதுவாகப் பதில் சொல்லவேண்டும் என்று ஆசைதான். இருந்தாலும் நாம் பிரிவு பிரிவாக எடுத்து இம்மசோதாவைப் பரிசீலனை செய்யப்போகிறோமாதலால், அப்பொழுது அதிலிருக்கக்கூடிய சங்கடங்கள் சிரமங்களைப்பற்றி நன்றாகப் பரிசீலனை செய்யலாம்.

குறிப்பாக சட்டத்தினுடைய எல்லையை இப்பொழுது பெரிய நகரங்களுக்கு மட்டும் வைத்துக் கொண்டால் போதும்; பஞ்சாயத்து எல்லைகளுக்கு விஸ்தரிக்க வேண்டாம் என்றெல்லாம் சொல்லப்பட்டது. இப்பொழுது பஞ்சாயத்துச் சட்டம் வரப்போகிறது, பஞ்சாயத்துக்களுக்கும் இதை விஸ்தரித்தால் கஷ்டமாக இருக்கும். அதனால் அவைகளுக்கு விஸ்தரிக்கக் கூடாது என்ற கருத்தை கனம் அங்கத்தினர்கள் ஸ்ரீ ராமச்சந்திரன் அவர்களும், ஸ்ரீ ஸ்ரீநிவாசய்யர் அவர்களும் சொன்னார்கள். அப்படிச் செய்வது என்பது அரசாங்கத்தினுடைய முடிவு மட்டும் அல்ல. சாதாரணமாக எல்லாச் சட்டமும், எல்லா இடங்களுக்கும்தான் விஸ்தரிக்கப்படும். ஆனால் பஞ்சாயத்து எல்லைக்குள் இருக்கக்கூடியவர்கள் இந்தச் சட்டம் அங்கே விஸ்தரிக்கப்பட வேண்டாம் என்று கோரிக்கைகளை அனுப்பினால் அதைப்பற்றி பரிசீலனை செய்யப்படும். பஞ்சாயத்து எல்லைகளில் இருக்கக்கூடிய கட்டிடங்களுக்கு இந்தச் சட்டம் அவசியம் இல்லை என்று அந்தப் பஞ்சாயத்து கருதும் பட்சத்தில் அப்பொழுது அதை ரத்து செய்வதைப்பற்றி கவனிக்கப்படும். பஞ்சாயத்து எல்லைக்கு இந்தச் சட்டம் வேண்டாம் என்று அந்தந்த பஞ்சாயத்து கோரிக்கைகளை அரசாங்கத்திற்குக் கொடுத்தால் அதைப்பற்றி பரிசீலனை செய்யப்படும். அப்பொழுது அதை ரத்து செய்வதில் கஷ்டம் இருக்காது.

12th August 1960]

[Sri V. Ramaiah]

இன்னும் பல கருத்துக்களை கனம் அங்கத்தினர்கள் சொல்லி இருக்கிறார்கள். அந்தக் கருத்துக்களையும் மனதில் கொண்டுதான் பல முடிவுகளை எடுத்திருக்கிறது. குறிப்பாக செலக்ட் கமிட்டி எடுத்திருக்கிறது. நான் ஆரம்பத்தில் சொன்னது போல பொறுக்குக் கமிட்டியைப் பொறுத்த வரையில்—அதுவும் குறிப்பாக என்னைப் பொறுத்த வரையில் இந்தச் சட்டத்தை நன்றாகப் பரிசீலனை செய்து—சட்டச் சிக்கல்களை எல்லாம் சட்ட நிபுணர்களுடைய கருத்துக்களை நன்றாகத் தெரிந்துகொண்டு தீர்த்திருக்கிறது என்று சொல்வேன். முக்கியமாக அதில் உள்ள கருத்துக்களை எல்லாம் நான் நன்றாகத் தெரிந்து கொண்டேன். அந்தச் சந்தர்ப்பம் எனக்குக் கிடைத்தது. நான் கூட ரொம்பப் பொறுமையாக இருந்ததாகச் சொன்னார்கள். என் சொந்த லாபத்தைக் கருகித்தான் அப்படி இருந்தேன். முதலில் இது ஏதோ சாதாரணச் சட்டம் என்று நினைத்தேன். அப்பிறகு போகப் போக தொடர்ந்து இதைப் பரிசீலனை செய்த போது இதன் முக்கியத்துவம் தெரிந்தது. ‘அடே இது ஒரு முக்கிய சட்டமாக இருக்கிறதே, இதன் மூலம் நமக்குக் கிராக்கி ஏற்படுகிறதே’ என்று நினைத்தேன். (புரீ ஏ. கோவிந்தசாமி : தொல்லையும் அதிகமாக இருக்கும்) தொல்லை அதிகம் இருந்தால் தான் முக்கியத்துவம் அதிகமாக இருக்கும். ஆகவே இப்போது இதில் செய்திருக்கும்படியான திருத்தம் மிகவும் முக்கியமானது. இதன் அடிப்படையான நோக்கமே நகராங்கலில் புதிதாகப் பல வீடுகள் வரவேண்டும் என்பதுதான். அந்த எண்ணத்தை நாம் மறந்துவிடக் கூடாது. அதுவும் குறிப்பாக இந்த நேரத்தில் கட்டிடங்கள் வளரவேண்டும் என்றுதான் மாறுதல் செய்திருக்கிறோம். ஆரம்பத்திலேயே நான் வாக்குறுதி கொடுத்தது போல எல்லா அங்கத்தினர்களுடைய யோசனைகளையும் கேட்டு, அவசியமானவற்றை எல்லாம் ஏற்றுக்கொள்ளத் தயாராய் இருக்கிறேன். வருகிற ஞாயிற்றுக்கிழமை காலை கமிட்டி அறையில் இந்தக் கூட்டத்தை வைத்துக் கொள்ளலாம். அப்படிப் பேசி முடிவுக்கு வந்தால் கருத்து வேற்றுமைகள் கூடப் பெரு வாரியாகக் குறையும். குறிப்பாக இந்தத் திருத்தத்தை அடியோடு எதிர்க்கின்றேன், என்று தம் பேச்சை ஆரம்பித்த எதிர்க் கட்சித் தலைவர் கூட முடிவில் 250 ரூபாய் வரையில் உச்சவரம்பு என்று வைத்துக்கொண்டால் திருப்திகரமாக இருக்கும் என்று அதை ஆதரிக்கும் நிலைக்கு வந்தார். ஆகவே எல்லா அங்கத்தினர்களும் தங்களுடைய கருத்துக்களைத் தெரிவிக்கவேண்டுமென்று கேட்டுக்கொள்கிறேன். இன்னும் இதில் உள்ள பிரிவுகளைப் பற்றி எழுகின்ற சந்தேகங்கள், ஆட்சேபணைகள் எல்லாவற்றுக்கும் அவ்வப்போது பதில் சொல்கிறேன் என்று தெரிவித்துக்கொண்டு என் உரையை முடித்துக்கொள்கிறேன்.

SRI K. VINAYAKAM: In pursuance of what the Hon. Minister has told the House, are we to infer that the Hon. Minister would send for all members of the Joint Select Committee not as individual members of the Joint Select Committee which is now defunct but in their capacity as legislators of this State?

[12th August 1960]

THE HON. SRI V. RAMAIAH: What I desire is not only Members of the former Joint Select Committee but every Member of both the Houses who desire to move a good amendment to the amendments which I have already given, may meet me and give their amendments to me. I am prepared to consider all such points which are advanced by every Member of both the Houses. I am prepared to meet all Members on Sunday, 14th August 1960, at the Committee Room.

SRI K. VINAYAKAM: Are we to believe that amendments to the Bill could be given notice of by hon. Members till Sunday?

MR. SPEAKER: It is not as if hon. Members have the right to give notice of fresh amendments every time. I presume that after the meeting with the Minister, agreed amendments would be moved, after reaching unanimity. The privilege of moving amendments at any time is that of the Hon. Minister.

II. ANNOUNCEMENTS—*cont.*

(2) INFORMATION *re* ARREST OF A MEMBER.

MR. SPEAKER: I have received a telegram from the Collector of Madurai which reads as follows:—

“Sri Adityan, Member from Sattangulam Constituency arrested, section 151, Criminal Procedure Code—18-45 hours to-day—Collector.”

IV.—GOVERNMENT BILL—*cont.*

THE MADRAS BUILDINGS (LEASE AND RENT CONTROL) BILL, 1959 (L.A. BILL NO. 20 OF 1959)—*cont.*

MR. SPEAKER: I will now put Sri M. Kalyanasundaram's amendment to the vote of the House.

The question is:

“That under sub-rule (2) of Rule 108 of the Madras Legislative Assembly Rules, the Madras Buildings (Lease and Rent Control) Bill, 1959 (L.A. Bill No. 20 of 1959) as amended by the Joint Select Committee be recommitted.”

The amendment was put and lost.

MR. SPEAKER: I will now put the main motion to the vote of the House.

The question is: